

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

Estados consolidados de situación financiera proforma
al 31 de diciembre de 2009 y 01 de enero de 2009
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Presidente y Directores de
Socovesa S.A.

1. Hemos auditado el estado consolidado de situación financiera preliminar de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2009 y los correspondientes estados consolidados integral de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha (en adelante “estados financieros consolidados preliminares”). La preparación de dichos estados financieros consolidados preliminares, denominados estados financieros “pro-forma” (que incluyen sus correspondientes notas) es responsabilidad de la Administración de Socovesa S.A. Los mismos han sido preparados como parte del proceso de convergencia de la Sociedad a las Normas de Información Financiera de Chile (NIFCH)/Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de acuerdo con lo establecido en el Oficio Circular N°485 emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre dichos estados financieros consolidados preliminares, con base en la auditoría que efectuamos. No hemos auditado los estados financieros preliminares de ciertas filiales y coligadas cuya información financiera refleja activos ascendentes a un 0,42%, de los correspondientes totales consolidados al 31 de diciembre de 2009. Dichos estados financieros preliminares fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados, y nuestro informe aquí presentado en lo que se refiere a las cifras correspondientes a esas sociedades coligadas, está basada únicamente en los informes emitidos por esos auditores.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados preliminares están exentos de errores significativos. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los importes y las informaciones revelados en los estados financieros consolidados preliminares. Una auditoría también comprende una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración de la Sociedad, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados preliminares. Consideramos que nuestra auditoría constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores, el mencionado estado financiero consolidado preliminar, denominado estados financieros pro-forma al 31 de diciembre de 2009 han sido preparados en todos sus aspectos significativos de acuerdo con las bases de preparación descritas en Nota 2, las cuales describen la manera en que las NIIFCH/NIIF han sido aplicadas de acuerdo con la NIFCH 1/NIIF 1, incluyendo los supuestos utilizados por la Administración en relación con tales normas y sus interpretaciones que se espera estarán vigentes, además de las políticas que se espera serán adoptadas, cuando la Administración prepare su primer juego completo de estados financieros de acuerdo con NIFCH/NIIF al 31 de diciembre de 2010.

4. Enfatizamos que la Nota 2 explica la razón por la cual existe una posibilidad que los estados financieros consolidados preliminares pudiesen requerir de ajustes, antes de emitirse como definitivo. Asimismo, enfatizamos que de acuerdo con NIFCH/NIIF únicamente un juego completo de estados financieros que incluyan el estado de situación financiera y a los correspondientes estados integral de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo, conjuntamente con información financiera comparativa, notas y otra información explicativa, pueden proporcionar una presentación razonable de la situación financiera de la Sociedad, los resultados de sus operaciones y el flujo de efectivo de acuerdo con Normas de Información Financiera de Chile.
5. Con fecha 19 de febrero de 2010, hemos emitido una opinión sobre los estados financieros consolidados oficiales de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2009 y 2008, preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.
6. Este informe está destinado únicamente para la información y uso de los Directores y Administración de la Sociedad y Superintendencia de Valores y Seguros, en relación con el proceso de convergencia de la base de preparación de los estados financieros a las NIFCH/NIIF. Consecuentemente no tiene por objeto y no debiera ser utilizado para ningún otro fin ni ser divulgado a terceros.

Deloitte.

Abril 26, 2010

Juan Carlos Cabrol Bagnara
10.147.736-3

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

**ESTADOS FINANCIEROS
CONSOLIDADOS PROFORMA**

**al 31 de diciembre de 2009 y 01 de enero 2009
e informe de los auditores independientes**

SOCOVESA S.A. Y FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS PROFORMA

INDICE

- **ESTADOS CONSOLIDADOS PROFORMA DE SITUACION FINANCIERA.**
- **ESTADO CONSOLIDADO PROFORMA DE RESULTADOS INTEGRALES.**
- **ESTADO CONSOLIDADO PROFORMA DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.**
- **ESTADO CONSOLIDADO PROFORMA DE FLUJO DE EFECTIVO.**

1. INFORMACION GENERAL.

- 1.1. Unidades de negocio de Empresas Socovesa

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

- 2.1. Estados Financieros Proforma.
- 2.2. Periodo contable.
- 2.3. Bases de preparación.
- 2.4. Bases de consolidación.
- 2.5. Entidades subsidiarias.
- 2.6. Información financiera por segmentos operativos.
- 2.7. Propiedades, planta y equipos.
- 2.8. Propiedades de inversión.
- 2.9. Activos intangibles.
- 2.10. Costos por intereses.
- 2.11. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros.
- 2.12. Activos financieros.
- 2.13. Instrumentos financieros y actividad de cobertura.
- 2.14. Inventarios.
- 2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.
- 2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo.
- 2.17. Capital social.
- 2.18. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.
- 2.19. Préstamos y otros pasivos financieros que devengan interés.
- 2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos.
- 2.21. Beneficios a los empleados.
- 2.22. Provisiones.
- 2.23. Subvenciones estatales.
- 2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.
- 2.25. Reconocimiento de ingresos.
- 2.26. Arrendamientos.
- 2.27. Contratos de construcción.
- 2.28. Activos no corrientes mantenidos para la venta.
- 2.29. Distribución de dividendos.

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO.

- 3.1. Terrenos.
- 3.2. Capital de trabajo área Inmobiliaria.
- 3.3. Capital de trabajo área Ingeniería y Construcción.
- 3.4. Maquinarias y equipos.
- 3.5. Patentes y otros activos.
- 3.6. Principales activos.

4. TRANSICION A LAS NIIF

- 4.1. Nuevas NIIF e interpelaciones del CINIIF publicadas que han sido emitidas.
- 4.2. Bases de la transición a las NIIF.
- 4.3. Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Sociedad..
- 4.4. Conciliación del patrimonio neto a la fecha de transición.
- 4.5. Conciliación del patrimonio neto, resultados y estado de flujo de efectivo de los últimos estados financieros anuales.
- 4.6. Conciliación del patrimonio neto y resultados al 31 de diciembre de 2009

5. MERCADO OBJETIVO.

- 5.1. Desarrollo inmobiliario.
- 5.2. Ingeniería y construcción.

6. ESTIMACIONES, JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACION.

- 6.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada.
- 6.2. Valor razonable de derivados y de otros instrumentos financieros.
- 6.3. Reconocimiento de ingresos.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS.

9. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS AL VENCIMIENTO.

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.

11. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

- 12.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.
- 12.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas.
- 12.3. Transacciones con partes relacionados y sus efectos en resultados.
- 12.4. Directorio y gerencia de la Sociedad.

13. INVENTARIOS.

14. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION.

- 14.1. Detalle de inversiones en asociadas.
- 14.2. Información financiera resumida de asociadas, totalizadas.

15. ACTIVOS INTANGIBLES.

16. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS.

- 16.1. Detalle de los rubros.
- 16.2. Vidas útiles.
- 16.3. Reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos.
- 16.4. Información adicional sobre propiedades, plantas y equipos.
- 16.5. Activos sujetos a arrendamientos financieros.

17. IMPUESTOS CORRIENTES.

- 17.1. Cuentas por cobrar por impuestos corrientes.
- 17.2. Cuentas por pagar por impuestos corrientes.

18. IMPUESTOS DIFERIDOS.

- 18.1. Activos por impuestos diferidos.
- 18.2. Pasivos por impuestos diferidos.
- 18.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera.
- 18.4. Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados integrales.
- 18.5. Compensación de partidas, y conciliación de tasa efectiva con tasa legal de impuesto.

19. PRESTAMOS QUE DEVENGAN INTERESES.

- 19.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses.
- 19.2. Desglose de monedas y vencimientos, totales.
- 19.3. Obligaciones por arrendamiento financiero.

20. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

21. PROVISIONES.

- 21.1. Provisiones.
- 21.2. Movimiento de las provisiones, corrientes.

22. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS POST EMPLEO.

23. INGRESOS DIFERIDOS.

24. PATRIMONIO NETO.

- 24.1. Capital suscrito y pagado.
- 24.2. Número de acciones suscritas y pagadas.
- 24.3. Dividendos.
- 24.4. Otras reservas.

25. INGRESOS.

- 25.1. Ingresos ordinarios.

25.2. Otros Ingresos de operación.

26. COMPOSICION DE RESULTADOS RELEVANTES.

- 26.1. Gastos de administración.
- 26.2. Gastos por depreciación y costos
- 26.3. Otros gastos varios de operación.
- 26.4. Costos financieros.
- 26.5. Resultados por unidades de reajustes.
- 26.6. Diferencias de cambio.

27. PAGOS ANTICIPADOS CORRIENTES.

28. OTROS PASIVOS.

29. POLITICAS CONTABLES SOBRE CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN.

30. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION

31. INTERESES MINORITARIOS.

32. INFORMACION POR SEGMENTO.

33. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS.

- 33.1. Juicios y otras acciones legales.
- 33.2. Sanciones administrativas.

**34. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS
CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS.**

35. MEDIO AMBIENTE.

36. COSTOS POR PRESTAMOS

37. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO.

- 37.1. Políticas de gestión del riesgo.
- 37.2. Factores de riesgos.
- 37.3. Medición del riesgo.
- 37.4. Riesgo financiero.

38. HECHOS POSTERIORES

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS PROFORMA DE SITUACION FINANCIERA Al 31 de Diciembre de 2009 y 01 de Enero de 2009 (Expresado en miles de pesos (M\$))

ACTIVOS

	Nota N°	31.12.2009 M\$	01.01.2009 M\$
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	7 y 8	2.749.683	3.877.521
Otros activos financieros	7	6.003.360	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	11	69.346.266	37.834.435
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	12	2.828.788	9.678.970
Inventarios	13	280.054.444	293.728.594
Activos de cobertura	10	151.620	932.479
Pagos anticipados	27	2.653.965	1.048.717
Cuentas por cobrar por Impuestos corrientes	17	6.754.246	9.458.303
Otros activos, corriente		71.739	121.715
Total Activos Corrientes		370.614.111	356.680.734
Activos no corrientes:			
Otros activos financieros	9	2.181.342	1.992.611
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	11	1.087.534	997.456
Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación	14	2.377.481	3.077.131
Otras inversiones contabilizadas por el método de la participación		1.987	-
Activos intangibles neto	15	54.967.518	52.959.168
Propiedades, plantas y equipos, neto	16	21.546.286	23.021.096
Propiedades de inversión	30	104.322.253	98.484.433
Activos por impuestos diferidos	18	5.159.535	6.743.534
Otros activos		389.262	467.382
Total Activos No Corrientes		192.033.198	187.742.811
TOTAL ACTIVOS		562.647.309	544.423.545

SOCOVESA S. A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS PROFORMA DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de Diciembre de 2009 y 01 de Enero de 2009
(Expresado en miles de pesos (M\$))

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO

	Nota N°	31.12.2009 M\$	01.01.2009 M\$
Pasivos Corrientes:			
Prestamos que devengan intereses	19	269.556.818	257.714.833
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	20	44.542.894	36.404.760
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	12	11.763.021	10.675.670
Provisiones	21	2.318.930	2.789.111
Cuentas por pagar por impuestos corrientes	17	1.120.588	2.518.694
Otros pasivos	28	721.891	2.610.452
Ingresos diferidos	23	4.235.085	3.706.691
Pasivos de cobertura	10	209.744	-
Total Pasivos Corrientes		334.468.971	316.420.211
Pasivos, No Corrientes:			
Prestamos que devengan intereses	19	10.816.214	20.261.134
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	20	680.992	5.882.048
Provisiones	21	2.101.883	2.130.261
Pasivos por impuestos diferidos	18	8.589.465	8.204.186
Otros pasivos	28	108.016	306.664
Total Pasivos No Corrientes		22.296.570	36.784.293
Patrimonio neto			
Capital emitido		127.688.597	130.694.573
Otras reservas		54.839.311	52.450.357
Resultados retenidos		19.893.270	3.538.745
Patrimonio neto atribuible a los tenedores de instrumentos de Patrimonio Neto de Controladora		202.421.178	186.683.675
Participaciones minoritarias		3.460.590	4.535.366
Total Patrimonio Neto		205.881.768	191.219.041
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		562.647.309	544.423.545

SOCOVESA S. A. Y FILIALES

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO Por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2009 (Expresado en miles de pesos (M\$))

	Nota N°	31.12.2009 M\$
Ingresos ordinarios, total	25	212.898.843
Costo de ventas		(165.786.001)
Ganacia Bruta		<u>47.112.842</u>
Otros ingresos de operación	25	2.528.780
Costos de mercadotecnia		(1.060.187)
Gastos de administración	26	(21.132.825)
Otros gastos varios de operación	26	(1.048.735)
Costos financieros (de actividades no financieras)	26	(9.537.803)
Participación en ganancia de asociadas contabilizadas por el método de la participación	14	(53.445)
Diferencias de cambio	26	18.279
Resultados por unidades de reajuste	26	2.848.076
Otras ganancias		1.710.142
Ganancia antes de Impuesto		<u>21.385.124</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	18	(3.676.146)
Ganancia de Actividades Continuas después de Impuesto		<u>17.708.978</u>
Ganancia de operaciones discontinuadas, neta de impuesto		-
Ganancia		<u>17.708.978</u>
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la Controladora		16.856.941
Ganancia atribuible a participación minoritaria		852.037
Ganancia		<u>17.708.978</u>
Ganancias Por Acciones		
Acciones comunes		
Ganancias básicas por acción		14,4689
Ganancias básicas por acción de operaciones discontinuadas		-
Ganancias básicas por acción de operaciones continuadas		<u>14,4689</u>
Estado de Resultados Integrales		
Ganancia		17.708.978
Otros ingresos y gastos con cargo o abono en el patrimonio neto		<u>0</u>
Otros ingresos y gastos con cargo o abono en el patrimonio neto, total		<u>0</u>
Total Resultado de ingresos y gastos integrales		<u>17.708.978</u>
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a		
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuible a los accionistas mayoritarios		16.856.941
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuible a participaciones minoritarias		852.037
Total Resultado de Ingresos y Gastos Integrales		<u>17.708.978</u>

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADO DE SITUACION CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO PROFORMA

Por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2009.

(Expresado en miles de pesos (M\$))

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto		Cambios en Capital Emitido		Cambios en Otras Reservas		Cambios en Resultados Retenidos (Pérdidas Acumuladas)	Cambios en Patrimonio Neto Atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Patrimonio Neto de Controladora, Total	Cambios en Participaciones Minoritarias	Cambios en Patrimonio Neto, Total
		Acciones Ordinarias		Reservas de Conversión	Otras Reservas Varias				
		Capital en Acciones							
Saldo Inicial Periodo Actual 01/01/09		130.694.573	(186.002)	52.636.359	3.538.745	186.683.675	4.535.366	191.219.041	
	Resultado de Ingresos y Gastos Integrales				16.856.941	16.856.941	852.037	17.708.978	
	Dividendos Efectivamente Pagados				(2.447.871)	(2.447.871)	(1.636.207)	(4.084.078)	
	Transferencias a (desde) Resultados Retenidos				2.407.736	2.407.736		2.407.736	
	Otro Incremento (Decremento) en Patrimonio Neto	(3.005.976)	(617.022)	3.005.976	(462.281)	(1.079.303)	(290.606)	(1.369.909)	
Saldo Final Periodo Actual 31/12/09		127.688.597	(803.024)	55.642.335	19.893.270	202.421.178	3.460.590	205.881.768	

SOCOVESA S.A. Y FILIALES

ESTADO CONSOLIDADO PROFORMA DE FLUJO DE EFECTIVO Por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2009. (Expresado en miles de pesos (M\$))

	TOTAL
Importes cobrados de clientes	240.596.391
Pagos a proveedores	(188.366.190)
Remuneraciones pagadas	(37.441.369)
Pagos recibidos y remitidos por impuesto sobre el valor agregado	(3.539.268)
Otros cobros (pagos)	1.346.003
Total flujos de efectivo por (utilizados en) operaciones	12.595.567
Importes recibidos por dividendos clasificados como de operación	11.333
Importes recibidos por intereses recibidos clasificados como de operación	25.561
Pagos por intereses clasificados como de operaciones	(14.378.600)
Importes recibidos por impuestos a las ganancias devueltos	5.189.810
Pagos por impuestos a las ganancias	(851.124)
Otras entradas (salidas) procedentes de otras actividades de operación	(1.115.929)
Total flujos de efectivo por (utilizados en) otras actividades de operación	(11.118.949)
Total flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de operación	1.476.618
Importes recibidos por desapropiación de propiedades, plantas y equipos	1.029.335
Importes recibidos por desapropiación de otros activos	29.309
Incorporación de propiedad, planta y equipo	(1.362.450)
Pagos para adquirir activos intangibles	(57.074)
Pagos para adquirir asociadas	(48.012)
Préstamos a empresas relacionadas	5.478.351
Otros desembolsos de inversión	(6.000.000)
Total flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de inversión	(930.541)
Importes recibidos por emisión de acciones propias en cartera	1.315.689
Obtención de préstamos	141.214.767
Ingresos por otras fuentes de financiamiento	3.635.941
Pagos de préstamos	(137.675.837)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(4.527.221)
Pagos de dividendos por la entidad que informa	(4.084.078)
Otros flujos de efectivo de (utilizados en) actividades de financiación	(1.553.176)
Total flujos de efectivo netos de (utilizados en) actividades de financiación	(1.673.915)
Incremento (decremento) neto en efectivo y equivalentes al efectivo	(1.127.838)
Efectivo y equivalentes al efectivo, estado de flujos de efectivo, saldo inicial	3.877.521
Efectivo y equivalentes al efectivo, estado de flujos de efectivo, saldo final	2.749.683

SOCOvesa S. A. Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS PROFORMA TERMINADOS Correspondientes al ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2009.

1. INFORMACION GENERAL

Socovesa S. A. (en adelante el “Grupo de Empresas Socovesa, la “Compañía” o “la Sociedad”) es una sociedad anónima abierta, inscrita en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores de Valparaíso y Bolsa Electrónica de Chile. La Sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 24 de diciembre de 1982, otorgada en la Notaría Patricio Zaldívar Mackenna, en la ciudad de Santiago. El extracto de la escritura de constitución fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 22.339 N ° 12.549, correspondiente al año 1982, y se publicó en el Diario Oficial el día 29 de diciembre de 1982. El Rol Unico Tributario de la Sociedad es el No 94.840.000-6 y su domicilio comercial se encuentra en Avda. Eliodoro Yañez 2962, comuna de Providencia.

Hasta la fecha, los estatutos sociales de la Sociedad han sufrido diversas modificaciones, que se registran al margen de la inscripción social, siendo la última modificación la que consta en escritura pública del 10 de julio de 2007, otorgada en la notaría de Santiago de Andrés Rubio Flores.

El extracto de reforma fue inscrito a Fojas 28.509 N° 20.555 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2007, y publicado en el Diario Oficial con fecha 19 de julio de 2007.

Las prácticas de gobierno corporativo de Empresas Socovesa. se rigen por el siguiente marco legal: Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas; Reglamento de Sociedades Anónimas; Estatutos Sociales de Socovesa S. A.; Ley 18.045 de Mercado de Valores y por la normativa de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS).

A partir del 29 de junio de 2007, la Sociedad está inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 983, y está, por lo tanto, sujeta a su fiscalización.

El Grupo de Empresas Socovesa es controlado por Inversiones San Miguel Ltda., Inversiones San Miguel Dos Ltda., Inversiones Marlit Ltda. , e Inversiones Asesorías San Antonio Ltda..

Descripción del Negocio

La Sociedad tiene como objeto realizar la ejecución, por cuenta propia o ajena, de toda clase de construcciones, obras y edificaciones, tales como viviendas, edificios, puentes, caminos, tranques, obras de regadío, túneles, puertos, aeropuertos y movimientos de tierra; la urbanización y dotación de inmuebles, urbanos o rurales; la prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias y negocios inmobiliarios; la realización de inversiones en toda clase de bienes inmuebles, sean urbanos o rurales; la planificación, desarrollo y ejecución de loteos, conjuntos habitacionales,

deportivos, turísticos, recreacionales o sociales y de toda clase de proyectos inmobiliarios; la compra, venta, arrendamiento y la comercialización en general de toda clase de bienes inmuebles o de derechos en ellos, el desarrollo y promoción, por cuenta propia o ajena, de negocios inmobiliarios; la inversión en toda clase de bienes muebles, corporales e incorporales, especialmente acciones, bonos, debentures, efectos de comercio, cuotas o derechos en todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones y en toda clase de títulos o valores mobiliarios; la constitución de sociedades de cualquier tipo; el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas.

1.1 Unidades de Negocios de Empresas Socovesa

La Sociedad desarrolla sus actividades en dos áreas de negocio: Desarrollo Inmobiliario e Ingeniería y Construcción. Su participación en ambos negocios se realiza a través de sus filiales.

Desarrollo Inmobiliario

La Sociedad desarrolla sus actividades a través de unidades de negocios regionales, cada una con su propia administración, debiendo reportar todas ellas al gerente general de Empresas Socovesa. Este sistema descentralizado de administración permite un mejor control de los costos, de los márgenes operacionales y del capital invertido por negocio. Además, de permitir una focalización y un conocimiento específico de los distintos mercados regionales. Por último, este sistema organizacional ha permitido la expansión geográfica en forma sostenida y ordenada.

Las cinco unidades del negocio de Desarrollo Inmobiliario son:

Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.: Incluye todos los proyectos ubicados entre las regiones IV y VI, incluyendo la Región Metropolitana.

Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.: incluye los proyectos ubicados en las regiones VII, VIII y IX.

Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.: incluye los proyectos ubicados desde la XIV Región hacia el sur.

Almagro S.A.: Contempla proyectos de departamentos en la Región Metropolitana. Participa también en otras ciudades del país como Antofagasta, Concepción y Viña del Mar.

Inmobiliaria Socovesa V.S. S.A.: filial creada en junio del año 2008 que busca satisfacer las necesidades del segmento de viviendas sociales en la Región Metropolitana.

Ingeniería y Construcción

Empresas Socovesa participa en el negocio de ingeniería y construcción desde el año 2003, a través de su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A... Esta fue creada con el objetivo

de proveer servicios de ingeniería y construcción, ejecutando contratos de proyectos para terceros del sector público y privado, a lo largo de todo el territorio nacional.

Principales Activos

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dos grandes activos identificables:

Inventarios: Corresponde a los terrenos que tienen definido un plan de construcción para un período de dos años, las obras en ejecución, las viviendas terminadas, las viviendas recibidas en parte de pago y los inventarios de materiales.

Propiedades de inversión: Corresponde a los terrenos que no tienen definido un plan de construcción y son mantenidos con el objetivo de obtener plusvalía.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

2.1. Estados Financieros Proforma

Estos Estados de Situación Financiera Consolidados NIIF Proforma han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Sociedad como parte del proceso de conversión a Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") para el año que termina el 31 de diciembre de 2010. Para fines estatutarios, Socovesa S.A. está utilizando para la preparación de sus estados financieros durante el presente año, los Principios Contables de General Aceptación en Chile ("PCGA Chile"), sin embargo, ha decidido presentar información financiera de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, en una base Proforma para el ejercicio 2009.

Los Estados Financieros Consolidados de Socovesa S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2009 presentados a la Superintendencia de Valores y Seguros y aprobados en el Directorio de fecha 23 de febrero de 2010, fueron preparados de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile, los cuales fueron considerados como los principios previos, tal como es definido en la NIIF 1, antes de la preparación del estado financiero de apertura NIIF y de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2009.

Los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile difieren en ciertos aspectos de las NIIF. En la preparación de los presentes Estados de Situación Financiera Consolidados Proforma bajo NIIF, la administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas y sus interpretaciones, los hechos y circunstancias y los principios de contabilidad que serán aplicados en el momento en que la Sociedad prepare sus primeros estados financieros completos bajo NIIF al 31 de diciembre de 2010.

No obstante, en la preparación de los presentes Estados Financieros Proforma de apertura al 1 de enero de 2009 y los Estados Financieros Proforma al 31 de diciembre de 2009, la administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas e interpretaciones que serán aplicadas y los hechos y circunstancias actuales, los mismos pueden estar sujetos a cambios. Por ejemplo, modificaciones a las normas vigentes e interpretaciones

adicionales pueden ser emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB) que pueden cambiar la normativa vigente. Por consiguiente, hasta que la Sociedad prepare su primer juego completo de estados financieros bajo NIIF y establezca su fecha de transición tal como se encuentra definida en la NIIF 1, existe la posibilidad de que los presentes estados financieros sean ajustados.

Comparación de la información

Las fechas asociadas del proceso convergencia a las Normas Internacionales de la Información Financiera que afectan a la Sociedad, son: el ejercicio comenzado el 1 de enero de 2009, es la fecha de transición y el 1 de enero de 2010 es la fecha de adopción de las Normas Internacionales de la Información Financiera, lo anterior producto de que la Sociedad ha optado por la alternativa planteada en la circular N°427, letra d) de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), lo que se traduce en presentar los Estados Financieros en forma comparativa bajo normas locales trimestralmente en el año 2009 y adicionalmente, deberán proporcionar trimestral y anualmente un Informe Financiero Proforma bajo normas IFRS referido al ejercicio 2009 en forma no comparativa. A partir del ejercicio 2010, se presentará la información financiera bajo NIIF comparativa con el ejercicio 2009, incluyendo una nota explicativa a los Estados Financieros, una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento con las normas NIIF.

2.2. Período Contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados Proforma cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera Proforma por los años terminados al 31 de diciembre de 2009 y al 1 de enero de 2009.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Proforma por el año terminado al 31 de diciembre de 2009.
- Estados de Resultados Integrales Proforma por el año terminado al 31 de diciembre de 2009.

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros Consolidados Proforma de la Compañía correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2009 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacional de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), excepto por la información financiera comparativa según lo requieren dichas normas, debido a que el presente Estado Financiero corresponde a un proforma del primer año de transición, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Valores y Seguros, las que han sido adoptadas en Chile bajo la denominación: Normas de Información Financiera de Chile (NIFCH).

Estos Estados Financieros Proforma reflejan fielmente la situación financiera del Grupo de

Empresas Socovesa al 31 de diciembre de 2009, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de abril de 2010.

2.4. Bases de consolidación.

Subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales el Grupo de Empresas Socovesa tiene poder de gobernar sus políticas operativas y financieras, por ser propietaria de más del 50% de sus acciones con derecho a voto, adicionalmente se incluyen Sociedades en las cuales se posee la administración e influencia significativa, por lo tanto, y de acuerdo a la normativa vigente emitida por el International Accounting Standards Board (“IASB”) y la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS), éstas deben consolidarse.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control es transferido al Grupo y se discontinúa su consolidación desde la fecha en la que el control cesa.

El Grupo de Empresas Socovesa usa el método de adquisición para contabilizar la compra de una filial. Este costo se determina al valor razonable de los activos, instrumentos de patrimonio emitidos y pasivos incurridos o asumidos a la fecha del intercambio, independientemente de la magnitud de cualquier interés minoritario. El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se registra como plusvalía mercantil (Goodwill). Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la Subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados integrales.

Los saldos significativos del estado de situación financiera entre Sociedades del Grupo se eliminan. También se eliminan del estado de resultados integrales, los resultados no realizados a menos que la transacción evidencie el deterioro en el valor del activo transferido. Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas en la medida necesaria para asegurar uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo. También se ha dado reconocimiento al interés minoritario que corresponde al porcentaje de participación de terceros en las filiales, el cual está incorporada en forma separada en el patrimonio de Socovesa S.A.

2.5. Entidades subsidiarias.

RUT	Nombre Sociedad	Porcentaje de Participación			
		31/12/2009			31/12/2008
		Directo	Indirecto	Total	Total
96757030-3	INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	99,999	0	100	99,999
99558680-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA SANTIAGO DOS S.A.	99,9974	0	100	99,9974
96782090-3	INMOBILIARIA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	99,9996	0	100	99,9996
96776320-9	INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A.	99,9992	0	100	99,9992
96791150-K	CONSTRUCTORA SOCOVESA VALDIVIA S.A.	99,95	0	99,95	99,95
96797930-9	CONSTRUCTORA SOCOVESA TEMUCO S.A.	99,975	0	99,98	99,975
96659030-0	INMOBILIARIA LAS ENCINAS DE PEÑALOLEN S.A.	0	70	70	70
96862350-8	SERVICIOS SANITARIOS LARAPINTA S.A.	0	70	70	70
96804250-5	SOC. COMERCIALIZADORA METROPOL. S.A.	0	100	100	100
77854650-7	SOCOVESA INVERS. INTERNACIONALES LTDA	0	100	100	100
76431470-0	CONSTRUCTORA LOS BRAVOS S.A. (13)	0	100	100	50
96789820-1	SOCOVESA INGENIERIA Y CONSTRUC. S.A. (2)	99,9999	0	100	99,9999
96711210-0	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR VALDIVIA S.A.	0	100	100	100
96827580-1	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR VALDIVIA DOS S.A.	0	100	100	100
96784910-3	INMOBILIARIA PEDRO DE VALDIVIA S.A.	0	50	50	50
96786480-3	INMOBILIARIA MISIONES S.A.	0	50	50	50
96708740-8	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR TEMUCO S.A.	0	100	100	100
96832930-8	SOC. COMERCIALIZ. DEL SUR TEMUCO DOS S.A.	0	100	100	100
96900290-6	INMOBILIARIA ARAUCARIA S.A.	0	70	70	70
76646780-6	INMOBILIARIA EL MONTIJO S.A. (1)	0	33,33	33,33	33,33
76912610-4	CONSORCIO INMOBILIARIO MACUL S.A.	0	50	50	50
95345000-3	ASCOTAN INVERSIONES S.A.	0	100	100	100
96521360-0	INMOBILIARIA ALMAGRO DOS S.A.	0	100	100	100
96536560-5	VIVIENDAS S.A. (12)	0	100	100	99,99
86356400-K	CONSTRUCTORA ALMAGRO S.A.	0	100	100	100
77403700-4	INMOB. ALMAR LTDA. (EX INMOB. ALMAGRO MANQUEHUE L	0	100	100	50
96853770-9	ALMAGRO DIV. ARQUITEC. Y CONSTRUC. S.A. (6 Y 7)	0	5	5	51
96853800-4	ALMAGRO DIV. CONTAB. Y FINANZAS S.A. (6 Y 8)	0	5	5	63
96853780-6	ALMAGRO DIV. PUBLICIDAD S.A. (11)	0	100	100	51
96853790-3	ALMAGRO DIV. INMOBILIARIA S.A. (6 Y 9)	0	5	5	63
96853810-1	ALMAGRO DIV. COMIS. DE CONFIANZA S.A.	0	100	100	100
88452300-1	ALMAGRO S.A.	99,9999	0,0001	100	100
76954790-8	INMOBILIARIA LOS CONDORES S.A.	0	66,67	66,67	66,67
76913170-1	INMOBILIARIA LINDEROS S.A.	0	55	55	55
76009849-3	INMOBILIARIA EL MONTIJO DOS S.A. (1)	0	33,33	33,33	33,33
76008842-0	CONSTRUCTORA SOCOVESA - DEMUSSY S.A.	0	50	50	50
76026047-9	INMOBILIARIA SOCOVESA V.S. S.A.	99,99	0	99,99	99,99
99586120-8	EMPRESA CONSTRUCTORA SOCOVESA TECSA S.A.	0	50	50	50
96817000-7	SOCIEDAD COM. METROPOL.DOS LTDA. (3)	0	28	28	28
99558680-0	CONSORCIO CONSTRUCTOR SBB LTDA. (4)	0	50	50	0
76239420-0	ASESORIAS Y SERVICIOS PROF. LA CUMBRE LTDA.	0	100	100	0
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A. (5)	0	100	100	50

- (1) En 2009 las empresas Inmobiliaria El Montijo S.A. e Inmobiliaria El Montijo Dos S.A. se incluyen en la consolidación porque se materializa el concepto de administración de acuerdo a la normativa vigente emitida por el International Accounting Standards Board ("IASB")
- (2) El 5 de Diciembre de 2008, Socovesa adquirió 149.999 acciones de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. en M\$ 180.425, equivalente a 14,99% de participación.
- (3) En 2009 la Sociedad se incluye en la consolidación dado que se materializa el concepto de administración de acuerdo a la normativa vigente.(NIIF)
- (4) Con fecha 09 de septiembre de 2009, la filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., constituyó Consorcio Constructora SBB Ltda., con un aporte no enterado de M\$ 10.000.

- (5) Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad era dueña de 500 acciones, equivalentes a un 50% del total de acciones de Inmobiliaria Los Bravos S.A.. Con fecha 30 de octubre de 2009, la Junta de Accionistas acordó un aumento de capital, mediante la emisión de 121.841 acciones, las cuales deben ser suscritas y pagadas por Manquehue Desarrollos Ltda., sociedad que era dueña del restante 50% de las acciones emitidas antes del aumento de capital mencionado. Con fecha 18 de noviembre de 2009, la Sociedad Manquehue Desarrollos Ltda, vendió a Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. 122.340 acciones y 1 acción a Constructora Socovesa Santiago Dos S.A. quedando así el grupo consolidado con el 100% de participación sobre la Sociedad. Dicha operación se realizó de acuerdo a la NIIF 3, lo cual involucra efectuar una determinación a valor justo de esta Sociedad
- (6) Con fecha 31 de diciembre de 2009 Almagro S.A. pagó aportes de capital de M\$2.738 correspondiente a 490.000 acciones de Almagro División Arquitectura y Construcción S.A.; M\$3.719 correspondiente a 370.000 acciones de Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A. y M\$3.351 correspondiente a 370.000 acciones de Almagro División Inmobiliaria S.A. Los mencionados aumentos fueron registrados como una unificación de intereses de entidades bajo control común conforme a la normativa vigente.(NIIF).
- (7) En el mes de Diciembre de 2009 la Sociedad disminuyó su participación patrimonial en Almagro División Arquitectura y Construcción S.A. desde un 51% a un 5%, producto de la no concurrencia a un aumento de capital de esta filial.). La Administración de la Sociedad es efectuada por Almagro S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de la Sociedad, equivalentes al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio.
- (8) En el mes de Diciembre de 2009 la Sociedad disminuyó su participación patrimonial en Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A desde un 63% a un 5%, producto de la no concurrencia a un aumento de capital de esta filial.). La Administración de la Sociedad es efectuada por Almagro S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de la Sociedad, equivalentes al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio.
- (9) En el mes de Diciembre de 2009 la Sociedad disminuyó su participación patrimonial en Almagro División Inmobiliaria S.A desde un 63% a un 5%, producto de la no concurrencia a un aumento de capital de esta filial.). La Administración de la Sociedad es efectuada por Almagro S.A., la cual posee un 5% del total de las acciones de la Sociedad, equivalentes al 100% de las acciones Serie A, las cuales tienen la facultad de elegir al 100% del Directorio.
- (10) Con fecha 31 de diciembre de 2009 la sociedad Almagro S.A. y la filial Viviendas S.A. pagaron aportes de capital de M\$47.512 y M\$10 respectivamente correspondiente al 50% de los derechos de Inmobiliaria Almar Ltda., con lo cual el grupo pasó a tener el 100% de los derechos de esta sociedad. El mencionado aumento fue registrado como una unificación de intereses de entidades bajo control común conforme a la normativa vigente.(NIIF)
- (11) En Diciembre de 2009 Viviendas S.A. pago aportes de capital por M\$490 correspondientes a 490.000 acciones de Almagro División Publicidad S.A. equivalente al 49% de participación en dicha sociedad. El mencionado aumento fue registrado como una unificación de intereses de entidades bajo control común conforme a la normativa vigente.(NIIF)
- (12) En abril de 2009, la Sociedad y la filial Almagro División Contabilidad y Finanzas S.A. pagaron aportes de capital de M\$24 y M\$1 respectivamente correspondiente a 25 acciones de Viviendas S.A. equivalente al 0,01% de participación en dicha Sociedad. El mencionado aumento fue registrado como una unificación de intereses de entidades bajo control común

conforme a la normativa vigente.(NIIF)

- (13) El 18 de noviembre de 2009, la sociedad Constructora Socovesa Santiago Dos S.A. adquirió 499 acciones y la sociedad Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. adquirió 1 acción de Constructora Los Bravos S.A. quedando así el grupo consolidado con el 100% de participación sobre la Sociedad. Dicha operación se realizó de acuerdo a la NIIF 3, lo cual involucra efectuar una determinación a valor justo de esta Sociedad

Transacciones en moneda extranjera.

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). La moneda funcional del Grupo de Empresas Socovesa es el peso chileno, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros consolidados de la Sociedad.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados, excepto que corresponda su diferimiento en el patrimonio neto, como es el caso de las derivadas de estrategias de coberturas de flujos de efectivo y coberturas de inversiones netas.

Las diferencias de cambio sobre inversiones financieras en instrumentos de patrimonio mantenidos a valor razonable con cambios en resultados, se presentan como parte de la ganancia o pérdida en el valor razonable. Las diferencias de cambio sobre dichos instrumentos clasificados como activos financieros disponibles para la venta, se incluyen en el patrimonio neto en la reserva correspondiente, y son reflejados de acuerdo con NIC 1 a través del estado de otros resultados integrales.

Tipos de cambio.

Los activos y pasivos en moneda extranjera y aquellos pactados en unidades de fomento, se presentan a los siguientes valores de cierre respectivamente:

Fecha	Diciembre 2009
Unidad de fomento	20.942,88
Dólar	507,10

Entidades del Grupo

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades del Grupo (ninguna de las cuales tiene la moneda de una economía hiperinflacionaria), que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- Los activos y pasivos de cada balance presentado se convierten al tipo de cambio de cierre en la fecha de cierre del estado de situación financiera;
- Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones); y todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

En la consolidación, las diferencias de cambio que surgen de la conversión de una inversión neta en entidades extranjeras (o nacionales con moneda funcional diferente de la matriz), y de préstamos y otros instrumentos en moneda extranjera designados como coberturas de esas inversiones, se llevan al patrimonio neto. Cuando se vende o dispone la inversión (todo o parte), esas diferencias de cambio se reconocen en el estado de resultados como parte de la pérdida o ganancia en la venta o disposición.

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene una inversión en moneda extranjera cuyas diferencias de cambios que surgen en esta conversión se llevan a patrimonio neto (Nota 14)

2.6. Información financiera por segmentos operativos.

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos proporcionados a los responsables de tomar las decisiones operativas relevantes. Esta información se detalla en Nota N° 32.

2.7. Propiedades, plantas y equipos.

Los terrenos y edificios de la Sociedad, se reconocen inicialmente a su costo. La medición posterior de los mismos se realiza de acuerdo a NIC 16 mediante el método del costo menos la correspondiente depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiere o al método de retasación periódica a valor razonable.

Las construcciones, maquinarias, equipos, se reconocen inicialmente a su costo de adquisición y posteriormente son valorizados mediante el método de costo.

El resto de los activos fijos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior, son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y las pérdidas por deterioro.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan

a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio o periodo en el que se incurren.

Las construcciones u obras en curso, incluyen los siguientes conceptos devengados únicamente durante el período de construcción:

- Gastos financieros relativos a la financiación externa que sean directamente atribuibles a las construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica. En relación con la financiación genérica, los gastos financieros activados se obtienen aplicando el costo promedio ponderado de financiación de largo plazo a la inversión promedio acumulada susceptible de activación no financiada específicamente.
- Gastos de personal relacionado en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción.

Los aumentos en el valor en libros como resultado de la reevaluación de los activos valorados mediante el método de retasación periódica se acreditan a reservas en el patrimonio. Las disminuciones que revierten aumentos previos al mismo activo se cargan directamente a la cuenta reserva por reevaluación en el patrimonio; todas las demás disminuciones se cargan al los estados consolidados de resultados integrales. Cada año la diferencia entre la depreciación sobre la base del valor en libros revaluado del activo cargada al estado de resultados y de la depreciación sobre la base de su costo original se transfiere de la cuenta reserva por reevaluación a los resultados acumulados.

El Grupo de Empresas Socovesa no ha revaluado el costo de sus activos al cierre de los presentes estados financieros.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles estimadas:

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante la aplicación de pruebas de deterioro.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en los estados consolidados de resultados integrales. Al vender activos revalorizados, los valores incluidos en reservas de reevaluación se traspasan a resultados acumulados.

Para realizar la convergencia de los estados financieros a las NIIF, el Grupo de Empresas Socovesa valorizó sus propiedades, plantas y equipos a costo atribuido haciendo uso de la exención expresada en la NIIF 1 (Nota 16)

2.8. Propiedades de inversión.

Se incluyen principalmente los terrenos que se mantienen con el propósito de obtener ganancias en futuras ventas (fuera del curso ordinario de los negocios), plusvalías, o bien explotarlos bajo un régimen de arrendamientos, y no son ocupados en proyectos de construcción por el Grupo.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyéndose los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan al costo menos depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado.

En el proceso de convergencia de los presentes estados financieros a las NIIF, el Grupo de Empresas Socovesa valorizó sus Propiedades de Inversión a costo atribuido haciendo uso de la exención expresada en la NIIF 1 (Nota 30).

2.9. Activos intangibles.

Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill).

El menor valor representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables de la filial/coligada adquirida en la fecha de adquisición. El menor valor relacionado con adquisiciones de filiales se incluye en activos intangibles. El menor valor relacionado con adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en coligadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor justo con el saldo total de la coligada. El menor valor reconocido por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del menor valor relacionado con la entidad vendida.

La plusvalía comprada se asigna a unidades generadoras de efectivo para efectos de realizar las pruebas de deterioro. La distribución se efectúa entre aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de la combinación de negocios de la que surgió la plusvalía.

El mayor valor (Goodwill negativo) proveniente de la adquisición de una inversión o combinación de negocios, se abona directamente a los estados consolidados de resultados integrales. Los saldos de mayores valores existentes al inicio del ejercicio serán abonados a los resultados acumulados como consecuencia de la adopción de las NIIF 1 y NIIF 3.

El Grupo de Empresas Socovesa en la adquisición de las Filiales Almagro S.A. y Socovesa Ingeniera y Construcciones S.A. determinó un menor valor (Goodwill) cuya valorización se somete a pruebas de deterioro anualmente.

Licencias y Marcas

El Grupo de Empresas Socovesa valoriza sus licencias a costo atribuido, asignándole una vida útil definida y se muestran a costo neto de su amortización acumulada. La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para asignar el costo de las licencias hasta el término de su vida útil estimada.

El Grupo de Empresas Socovesa tiene dentro de sus activos la marca “Almagro”. En el proceso de convergencia se valorizó a costo de adquisición. Para los efectos de la primera aplicación a NIIF, en los presentes estados financieros esta marca fue sometida a un test de deterioro por una entidad independiente, test que se realizará anualmente de acuerdo a lo indicado en la NIC 38. Para el período 2009 no tuvo cambios significativos que informar.

Servidumbres

El Grupo de Empresas Socovesa tiene derechos de servidumbre que se presentan a costo histórico, los que representan principalmente derechos de agua. La explotación de dichos derechos tiene una vida útil definida y se registran a costo menos su amortización acumulada. La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para asignar el costo de las servidumbres hasta el término de su vida útil estimada.

Gastos de investigación y desarrollo.

Los gastos de investigación se reconocen como un gasto cuando se incurre en ellos. Los costos incurridos en proyectos de desarrollo se reconocen como activo intangible cuando se cumplen los siguientes requisitos:

- Técnicamente, es posible completar la producción del activo intangible de forma que pueda estar disponible para su utilización o su venta;
- La administración tiene intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo o venderlo;
- Existe la capacidad para utilizar o vender el activo intangible;
- Es posible demostrar la forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- Existe disponibilidad de los adecuados recursos técnicos, financieros o de otro tipo, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible; y
- Es posible valorar, de forma fiable, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

El Grupo de Empresas Socovesa actualmente no tiene proyecto de investigación y desarrollo.

2.10. Costos por intereses.

El Grupo de Empresas Socovesa, dentro del proceso de construcción, constituye activos calificados para la venta o uso interno cuyos costos por intereses incurridos en este proceso se capitalizan durante el período necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende (Nota 36). Los demás costos por intereses se registran con cargo a resultados financieros del período.

2.11. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros.

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización, se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

En el rubro inventarios se ha optado por la valorización periódica a valor razonable, registrando una pérdida por deterioro.

2.12. Activos financieros.

Los activos financieros, de acuerdo a las normas del IASB se clasifican en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados,
- Préstamos y cuentas por cobrar,
- Activos financieros a su vencimiento y;
- Activos financieros disponibles para la venta.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración de la Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene activos financieros a valor razonable con cambios en resultados los cuales son mantenidos principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes.

La Sociedad no mantiene derivados adquiridos para su negociación y aquellos contratados con propósitos de cobertura, se clasifican en los rubros activos y pasivos de cobertura.

Las inversiones en valores negociables se registran inicialmente al costo y posteriormente su valor se actualiza con base en su valor de mercado (valor justo).

Las inversiones en acciones se encuentran contabilizadas a su valor razonable, los resultados obtenidos se registran en otros ingresos o egresos.

Préstamos y cuentas por cobrar.

En el Grupo de Empresas Socovesa, este rubro corresponde básicamente al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. Se incluye en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses o superiores al ciclo normal de operaciones del negocio desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Estos activos financieros se valorizan a su costo amortizado.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.

El Grupo de Empresas Socovesa clasifica dentro de este rubro los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, representados principalmente por los aportes financieros reembolsables efectuados a las empresas de servicios sanitarios. Estos activos financieros se valorizan a su costo amortizado con efectos en resultado.

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Sociedad tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Estos activos financieros disponibles para la venta se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance, que se clasifican como activos corrientes.

Activos financieros disponibles para la venta

Corresponde al resto de inversiones que se asignan específicamente como disponible para la venta o aquellas que no califican entre las tres categorías anteriores. Estas inversiones se registran a su valor razonable cuando es posible determinarlo en forma fiable.

El Grupo de Empresas Socovesa actualmente no posee este tipo de activos financieros.

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros, distintos de aquellos valorizados a valor razonable a través de resultados, son evaluados a la fecha de cada estado de situación para establecer la presencia de indicadores de deterioro. Los activos financieros se encuentran deteriorados cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial, los flujos futuros de caja estimados de la inversión han sido impactados.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre el valor libro del activo y el valor presente de los flujos futuros de caja estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Considerando que al 31 de diciembre de 2009, las inversiones financieras de la Sociedad han sido realizadas en instituciones de calidad crediticia y que tienen vencimiento en el corto plazo (menor a 90 días), las pruebas de deterioro realizadas indican que no existe deterioro observable.

La Sociedad para los activos financieros distintos de aquellos valorizados a valor razonable a través de resultado, evalúa estos activos a la fecha de cada estado de situación, para establecer la presencia de indicadores de deterioro.

2.13. Instrumentos financieros derivados y actividad de cobertura.

Los contratos suscritos por la Sociedad se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se ha efectuado el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable. El método para reconocer la pérdida o ganancia resultante depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo. La Sociedad designa determinados derivados como:

- Coberturas del valor razonable de pasivos reconocidos (cobertura del valor razonable);
- Coberturas de un riesgo concreto asociado a un pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable (cobertura de flujos de efectivo); o
- Coberturas de una inversión neta en una entidad del extranjero o cuya moneda funcional es diferente a la de la matriz (cobertura de inversión neta).

La Sociedad documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para manejar varias transacciones de cobertura. La Sociedad también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

El valor razonable total de los derivados de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene suscrito contratos de derivados que corresponden fundamentalmente a contratos de cobertura de moneda y tasa de interés. Los efectos que surjan de los cambios del valor justo se registran dependiendo de su valor en activos o pasivos de cobertura, en la medida que ésta haya sido declarada como altamente efectiva de acuerdo a su propósito.

El resultado no realizado se reconoce en el período en que los contratos son realizados o dejan de cumplir el objetivo para el cual fue suscrito.

La Sociedad aplica la valorización y registro dispuesta en la NIC 39, para este tipo de instrumentos financieros..

Coberturas de valor razonable.

Los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y califican como coberturas de valor razonable se registran en el estado de resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o del pasivo cubierto atribuible al riesgo cubierto. La ganancia o pérdida relacionadas con la porción efectiva de permutas de interés (“swaps”) que cubren préstamos a tasas de interés fijas se reconoce en el estado de ganancias y pérdidas como “gastos financieros”. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce también en el estado de resultados como “otras ganancias/ (pérdidas) -neto”. Los cambios en el valor razonable de los préstamos a tasa de interés fija cubiertos atribuibles al riesgo de tasa de interés se reconocen en el estado de resultados como “gastos financieros”.

Si la cobertura deja de cumplir con los criterios para ser reconocida a través del tratamiento contable de coberturas, el ajuste en el valor en libros de la partida cubierta, para la cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva, se amortiza en resultados en el periodo remanente hasta su vencimiento.

Al cierre de los presentes estados financieros el Grupo de Empresas Socovesa no ha realizado ajuste a valor libro a los activos y pasivos de cobertura.

Coberturas de flujos de efectivo.

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y que califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en el patrimonio a través del estado de otros resultados integrales. La ganancia o pérdida relativa a la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en el estado de resultados en el rubro “otras ganancias/ (pérdidas) neto”. Los montos acumulados en el patrimonio neto se reclasifican al estado de resultados en los períodos en los que la partida cubierta afecta los resultados (por ejemplo, cuando la venta proyectada cubierta ocurre o el flujo cubierto se realiza). Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero (por ejemplo existencias o activos fijos), las ganancias o pérdidas previamente reconocidas en el patrimonio se transfieren del patrimonio y se incluyen como parte del costo inicial del activo. Los montos diferidos son finalmente reconocidos en el costo de los productos vendidos, si se trata de existencias, o en la depreciación, si se trata de activos fijos.

Cuando un instrumento de cobertura expira o se vende, o cuando deja de cumplir con los criterios para ser reconocido a través del tratamiento contable de coberturas, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio a esa fecha permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción proyectada afecte al estado de resultados. Cuando se espere que ya no se producirá una transacción proyectada la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio se transfiere inmediatamente al estado de resultados en el rubro [E].: “otras ganancias/(pérdidas) neto”].

Al cierre de los presentes estados financieros el Grupo de Empresas Socovesa no posee este tipo de instrumentos de cobertura.

Cobertura de inversión neta en el exterior.

Las coberturas de inversiones netas de operaciones en el exterior (o de subsidiarias/asociadas con moneda funcional diferente de la de la matriz) se contabilizan de manera similar a las coberturas de flujos de efectivo.

Cualquier ganancia o pérdida del instrumento de cobertura relacionada con la porción efectiva de la cobertura se reconoce en el patrimonio a través del estado de otros resultados integrales. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva de la cobertura se reconoce inmediatamente en resultados en el rubro “otras ganancias/(pérdidas) neto”.

Las ganancias y pérdidas acumuladas en el patrimonio se transfieren al estado de resultados cuando la operación en el exterior se vende o se le da parcialmente de baja.

Al cierre de los presentes estados financieros, la Sociedad no mantiene coberturas de inversiones en el exterior.

Al cierre de los presentes estados financieros el Grupo de Empresas Socovesa no posee este tipo de contabilidad de cobertura.

Derivados a valor razonable a través de ganancias y pérdidas.

Ciertos instrumentos financieros derivados no califican para ser reconocidos a través del tratamiento contable de coberturas y se registran a su valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Cualquier cambio en el valor razonable de estos derivados se reconoce inmediatamente en el estado de ganancias y pérdidas en el rubro “otras ganancias/ (pérdidas) neto”.

Al cierre de los presentes estados financieros el Grupo de Empresas Socovesa no posee este tipo de instrumentos financieros.

2.14. Inventarios.

La valorización de los inventarios incluye todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actual.

Los inventarios son activos:

- Poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación,
- En procesos de producción con vistas a esa venta o;
- En forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de construcción.

El Valor neto realizable, es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a los siguientes ítems:

- Terrenos para la construcción: estos terrenos fueron adquiridos con la intención de ser utilizados bajo un plan de construcción dentro de un plazo de 24 meses. Para su valorización se utiliza el método del costo histórico.
- Obras en ejecución: corresponde a desembolsos efectuados en virtud de los contratos de construcción a suma alzada, y su valorización se realiza a costo.
- Viviendas en stock: corresponde a viviendas recepcionadas y disponibles para la venta, las cuales se valorizan al costo.
- Inventario de materiales: corresponde al stock de materiales comprados y aún no utilizados en el proceso de construcción, éstos se registran al costo.

El Grupo de Empresas Socovesa mide sus inventarios al menor valor entre el costo y el valor neto realizable. Al 31 de diciembre de 2009, se realizaron las pruebas del valor neto realizable, no encontrándose valorizaciones que superen el valor neto de realización.

Los principales componentes del costo de una vivienda corresponden al terreno, contrato de construcción por suma alzada, honorarios de arquitectos y calculistas, permisos y derechos municipales, gastos de operación, costo de financiamiento y otros desembolsos relacionados directamente con la construcción, necesarios para su terminación.

2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son dificultades financieras del deudor, la probabilidad de que el deudor vaya a iniciar un proceso de quiebra o de reorganización financiera y el incumplimiento o falta de pago, como así también la experiencia

sobre el comportamiento y características de la cartera colectiva.

El interés implícito se desagrega y reconoce como ingreso financiero a medida que se van devengando los intereses.

El monto de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo. El valor de libros del activo se reduce por medio de la cuenta de provisión y el monto de la pérdida se reconoce con cargo al estado de resultados en el rubro "gastos de administración". Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas incobrables. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce con crédito a la cuenta "gastos de administración en el estado de resultados.

El Grupo de Empresas Socovesa Valoriza y registra los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar de acuerdo a lo dispuesto por la IASB, y se presentan en Nota 11.

2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo.

En este rubro se incluye el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios (Nota 7). En el balance de situación, los sobregiros se clasifican como obligaciones bancarias en el pasivo corriente.

El Grupo de Empresas Socovesa confecciona el Estado de Flujo de Efectivo por el método Directo.

Actividades de Operación: Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente los ingresos y desembolsos generados por las construcciones de obras de ingeniería y la construcción y venta de viviendas.

Actividades de Inversión: Corresponde a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente las inversiones en unidades generadoras de efectivo.

Actividades de Financiación: Corresponde a actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de sus pasivos de carácter financiero. El Grupo de Empresas Socovesa incluye bajo este concepto, principalmente las obtenciones y pagos de préstamos con entidades bancarias y empresas asociadas.

2.17. Capital social.

El capital social del Grupo de Empresas Socovesa, está representado por acciones ordinarias emitidas, las que se registran al monto de la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión.

La Sociedad actualmente sólo tiene emitidas acciones de serie única.

2.18. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar del Grupo de Empresas Socovesa, corresponden principalmente a proveedores, las cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.19. Préstamos y otros pasivos financieros que devengan intereses.

Los préstamos, obligaciones con el público y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de la asignación de los gastos por intereses durante todo el período correspondiente.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

El Grupo de Empresas Socovesa clasifica bajo este concepto principalmente deudas con instituciones bancarias nacionales.

2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales consolidado, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

El Grupo de Empresas Socovesa determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance general en los países en los que las subsidiarias y asociadas de la Sociedad operan y generan renta gravable. La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. Además, cuando corresponda, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporales que surgen

entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros consolidados. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

2.21. Beneficios a los empleados.

Vacaciones del personal.

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo del derecho, de acuerdo a lo establecido en la NIC 19 (Beneficios del Personal).

2.22. Provisiones.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Sociedad. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del balance, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular.

Las obligaciones existentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad, cuyo importe y momento de cancelación sean indeterminados se registran como provisiones.

La Sociedad revisa periódicamente la cuantificación de las provisiones considerando la mejor información disponible.

2.23. Subvenciones estatales.

Las subvenciones del Gobierno se reconocen por su valor justo cuando hay una seguridad razonable de que la subvención se cobrará y la Sociedad cumplirá con todas las condiciones establecidas.

Las subvenciones estatales relacionadas con costos, se difieren como pasivo y se reconocen en el estado de resultados durante el período necesario para correlacionarlas con los costos que pretenden compensar. Las subvenciones estatales relacionadas con la adquisición de propiedad, planta y equipos se presentan netas del valor del activo correspondiente y se abonan en el estado de resultados sobre una base lineal durante las vidas esperadas de los activos.

El Grupo de Empresas Socovesa actualmente recibe subvenciones estatales principalmente

referidas a beneficios relacionadas con la contratación de mano de obra directa en la Zona Austral del país.

2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican principalmente en función de sus vencimientos, se clasificarán como corrientes cuando su vencimiento sea igual o inferior al ciclo normal de operaciones del negocio, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado a discreción de la Sociedad, estos se clasifican como no corrientes.

2.25. Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos de la Sociedad corresponden principalmente al valor razonable de las ventas de bienes y servicios generados por las actividades comerciales, neto de impuestos y descuentos.

Previo al reconocimiento de los ingresos, la sociedad considera los siguientes criterios:

- **Venta de bienes** Los ingresos son reconocidos cuando todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido traspasados al comprador.
- **Intereses** Los ingresos provenientes de intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo.
- **Servicios** Los ingresos por servicios se reconocen sobre base devengada.

Ingresos por Dividendos e Intereses.

Los ingresos por dividendos de inversiones se reconocen cuando se haya establecido el derecho de recibir el pago.

Los ingresos por intereses se devengan sobre la base del tiempo, por referencia al capital por pagar y la tasa de interés efectiva aplicable, que es la tasa que rebaja exactamente los ingresos de dineros futuros y estimados a través de la vida útil esperada del activo financiero al valor libro neto de dicho activo.

2.26. Arrendamientos.

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero.

La Sociedad arrienda determinados activos fijos. Los arrendamientos de activo fijo cuando la Sociedad tiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, el menor de los dos.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir un tipo de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en otras cuentas a pagar a largo plazo. El elemento de interés del costo financiero se carga en el estado de resultados durante el período de arrendamiento de forma que se obtenga una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El activo adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil.

El Grupo de Empresas Socovesa mantiene clasificado bajo este rubro, el edificio de oficinas utilizadas por la filial Almagro S.A.

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo.

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

Al cierre de los presentes estados financieros el Grupo de Empresas Socovesa posee arriendos operativos que principalmente corresponden a arriendos de activos necesarios para el desarrollo de operaciones.

2.27. Contratos de construcción.

Los desembolsos relacionados con los contratos de construcción a terceros se reconocen cuando se incurre en ellos.

Los ingresos y costos del contrato de construcción se reconocen en resultados de acuerdo con el método de grado de avance.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen sólo hasta el límite de los costos del contrato incurridos que sea probable que se recuperarán. Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato. Cuando sea probable que los costos del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto.

2.28. Activos no corrientes mantenidos para la venta.

Los activos no corrientes destinados para la venta se reconocen al menor entre el valor libros y el valor razonable menos los costos para su venta.

Los activos son clasificados en este rubro, cuando el valor contable puede ser recuperado a

través de una venta que sea altamente probable de realizar y que tendrá disponibilidad inmediata en la condición en que se encuentra.

Al cierre de los presentes estados financieros la Sociedad no posee este tipo de activos.

2.29. Distribución de dividendos.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo en los estados financieros en el período en que son declarados y aprobados por los accionistas de la Sociedad o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta de Accionistas.

Cuando la Sociedad obtiene utilidades, provisiona al cierre de cada período el 30% de dicha utilidad.

3. INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO.

La Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 11 de abril de 2008, aprobó la Política de Inversiones y Financiamiento que se señala a continuación:

3.1. Terrenos

El Grupo de Empresas Socovesa, a través de sus filiales inmobiliarias, está invirtiendo constantemente en terrenos para el desarrollo de su negocio inmobiliario, y la política es mantener un stock de terrenos equivalente a entre 3 y 5 años de uso.

La compra de terrenos se financia preferentemente con capital propio. Adicionalmente, en algunos casos, las compras son financiadas a través del sistema financiero o asociaciones con terceros.

Las filiales inmobiliarias de la Sociedad cuentan con un equipo de desarrollo orientado a identificar y aprovechar aquellas oportunidades de negocios que le permitan crecer en forma rápida con márgenes atractivos, en los distintos segmentos de casas, departamentos y obras de ingeniería.

Empresas Socovesa busca ingresar a nuevos segmentos de mercado que presenten oportunidades para el desarrollo de proyectos con rentabilidades atractivas, o en nuevos mercados geográficos que han mostrado interesantes niveles de crecimiento en su actividad económica, replicando el modelo de negocios actual.

Adicionalmente a los proyectos que están hoy en desarrollo, la Sociedad cuenta con una sólida cartera de terrenos por desarrollar, distribuida en las distintas filiales inmobiliarias a lo largo del país (Nota 30)

3.2. Capital de Trabajo Área Inmobiliaria.

A diferencia de la mayoría de las empresas de la industria, el Grupo de Empresas Socovesa financia sus necesidades de capital de trabajo en el área inmobiliaria a través de líneas de crédito, que se componen de créditos de corto, mediano y largo plazo de libre disposición otorgados a sus filiales inmobiliarias. De esta manera, el financiamiento no está atado a un proyecto en particular, permitiendo una mayor flexibilidad operacional y una optimización del costo financiero.

Al respecto, la Sociedad ha utilizado métodos de financiamiento alternativos a la deuda financiera, ya sea a través de asociaciones con privados, dueños de terrenos, o de estructuras de opciones de compra y aparcamiento de terrenos con inversionistas financieros, entre otras.

3.3. Capital de Trabajo Área Ingeniería y Construcción.

La filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. financia sus actividades, en primera instancia, a través de anticipos pagados por el mandante antes del inicio de las actividades de construcción, luego, la filial factura mes a mes los ingresos correspondientes al estado de avance de las obras que realiza. Tanto los anticipos como el fiel cumplimiento de los contratos suscritos, son garantizados con boletas de garantía con instituciones bancarias.

3.4. Maquinarias y Equipos.

Las filiales inmobiliarias del Grupo de Empresas Socovesa arriendan la gran mayoría de la maquinaria necesaria para el desarrollo de sus actividades. Aunque existen compras y algunas inversiones menores, éstas son financiadas con recursos propios (Nota 16)

Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. por su parte, arrienda toda la maquinaria necesaria para el desarrollo de sus actividades.

3.5. Patentes y Otros Activos.

Los negocios de la Sociedad no dependen de derechos, patentes o know how externos a la organización.

3.6. Principales Activos.

Los principales activos de Empresas Socovesa se reflejan en el Inventario, cuyo subtotal es de M\$ 278.933.620 al 31 de diciembre de 2009. Los inventarios, principalmente son terrenos, viviendas terminadas y obras en ejecución (Nota 13).

4. TRANSICION A LAS NIIF

Los estados financieros consolidados de Socovesa S.A., por el periodo terminado el 31 de Diciembre de 2009 son los primeros estados financieros consolidados pro forma de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La Sociedad ha aplicado NIIF 1 al

preparar sus estados financieros consolidados.

La fecha de transición de Socovesa S.A. es el 1 de enero de 2009. La Sociedad ha preparado su balance de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

4.1. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF)

Las siguientes NIIF e Interpretaciones del CINIIF publicadas han sido emitidas:

Nuevas NIIF y Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>NIIF 1 (Revisada), Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera</i>	Períodos anuales iniciados el 1 de julio de 2009
<i>NIIF 3 (Revisada), Combinación de negocios</i>	Períodos anuales iniciados el 1 de julio de 2009
<i>NIC 27 (Revisada), Estados Financieros Consolidados e Individuales</i>	Períodos anuales iniciados el 1 de julio de 2009
<i>Enmienda a NIIF 2, Pagos basados en acciones</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2010
<i>NIC 24, Revelación de Partes Relacionadas</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011
<i>NIC 32, Clasificación de Derechos de Emisión</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de febrero de 2010
<i>Enmienda a NIC 39, Instrumentos Financieros: Medición y Reconocimiento – Ítems cubiertos ilegibles</i>	Aplicación retrospectiva para períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2009
<i>Mejoras a NIIFs – colección de enmiendas a doces Normas Internacionales de Información Financiera</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2010
<i>NIIF 9, Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
<i>IFRIC 17, Distribución de activos no monetarios a propietarios</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2009
<i>IFRIC 19, Extinción de pasivos financieros con Instrumentos de patrimonios</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2010
Enmiendas a Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
<i>CINIIF 14, El límite sobre un activo por beneficiarios definidos, requerimientos mínimos de fondeo y su interacción</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011

La administración del Grupo de Empresas Socovesa, estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los Estados Financieros Consolidados en el período de su aplicación inicial.

Revelaciones de la Adopción de NIIFs nuevas y revisadas

Las siguientes NIIF e Interpretaciones del CINIIF publicadas han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

NIIF 9, Instrumentos Financieros

El 12 de noviembre de 2009, el International Accounting Standard Board (IASB) emitió NIIF 9, Instrumentos Financieros. Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros y es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013, permitiendo su aplicación anticipada. NIIF 9 especifica como una entidad debería clasificar y medir sus activos financieros. Requiere que todos los activos financieros sean clasificados en su totalidad sobre la base del modelo de negocio de la entidad para la gestión de activos financieros y las características de los flujos de caja contractuales de los activos financieros. Los activos financieros son medidos ya sea a costo amortizado o valor razonable. Solamente los activos financieros que sean clasificados como medidos a costo amortizados serán probados por deterioro.

Enmienda a NIIF 1 (Revisada 2008) Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

El International Accounting Standards Board (IASB) emitió NIIF 1 en Junio de 2003. NIIF 1 reemplazó la SIC-8 Aplicación por Primera Vez de Normas Internacionales de Contabilidad como Base Primaria de Contabilización. El IASB desarrolló NIIF 1 para tratar las preocupaciones relativas a la aplicación retrospectiva de las NIIF exigida por SIC-8. NIIF 1 fue modificada en diversas ocasiones para acomodar los requerimientos de la adopción por primera vez como consecuencia de normas internacionales de información financiera nuevas o modificadas. Como resultado, NIIF 1 se hizo más compleja y menos clara. En 2007, por lo tanto, el IASB propuso, como parte de proyecto de mejoras anuales, cambiar NIIF 1 para hacerla más clara de entender a los lectores y para diseñarla de mejor manera para acomodarla a cambios futuros. La versión de NIIF 1 emitida en 2008 mantiene la sustancia de la versión anterior, pero de una estructura diferente. Reemplaza la versión previa y es efectiva para las entidades que aplican IFRS por primera vez para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de Julio 2009, y su aplicación anticipada es permitida.

Enmienda NIIF 2, Pagos Basados en Acciones

En Junio de 2009, el IASB emitió enmiendas a NIIF 2 Pagos Basados en Acciones. Estas modificaciones aclaran el alcance de NIIF 2, así como también la contabilización para transacciones grupales de pagos basados en acciones liquidados en efectivo en los estados financieros individuales de una entidad que recibe los bienes o servicios cuando otra entidad o accionista del grupo tiene la obligación de liquidar el beneficio.

Enmiendas a NIIF 3 (Revisada 2008), Combinaciones de Negocios y NIC 27 (Revisada 2008), Estados Financieros Consolidados e Individuales

El 10 de enero de 2008, el International Accounting Standards Board (IASB) emitió NIIF 3 (Revisada 2008), Combinaciones de Negocios y NIC 27 (Revisada 2008), Estados Financieros Consolidados e Individuales. Estas Normas revisadas son obligatorias para combinaciones de

negocios en estados financieros anuales que comienzan en o después del 1 de julio de 2009, aunque limitada la aplicación anticipada es permitida.

Enmienda a NIC 24, Revelaciones de Partes Relacionadas

El 4 de Noviembre de 2009, el IASB emitió modificaciones a NIC 24, Revelaciones de Partes Relacionadas. La Norma revisada simplifica los requerimientos de revelación para entidades que sean, controladas, controladas conjuntamente o significativamente influenciadas por una entidad gubernamental (denominada como entidades relacionadas - gubernamentales) y aclara la definición de entidad relacionada. La Norma revisada es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2011. Se requiere aplicación retrospectiva. Por lo tanto, en el año de aplicación inicial, las revelaciones para los períodos comparativos necesitan ser retesteadas. La aplicación anticipada es permitida, ya sea de la totalidad de la Norma revisada o de la exención parcial para entidades relacionadas – gubernamentales. Si una entidad aplica ya sea la totalidad de la Norma o la exención parcial para un período que comience antes del 1 de enero de 2011, se exige que se revele ese hecho.

Enmienda a NIC 32, Instrumentos Financieros: Presentación

El 8 de octubre de 2009, el IASB emitió una modificación a NIC 32, Instrumentos Financieros: Presentación, titulada Clasificación de Emisión de Derechos. De acuerdo con las modificaciones los derechos, opciones y warrants que de alguna manera cumplen con la definición del párrafo 11 de NIC 32 emitidos para adquirir un número fijo de instrumentos de patrimonio no derivados propios de una entidad por un monto fijo en cualquier moneda se clasifican como instrumentos de patrimonio siempre que la oferta sea realizada a pro-rata para todos los propietarios actuales de la misma clase de instrumentos de patrimonio no derivados propios de la entidad. La modificación es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de febrero de 2010, permitiéndose la aplicación anticipada.

Enmienda a NIC 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición

El 31 de julio de 2008, el IASB publicó modificaciones a NIC 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición las cuales proporcionan una aclaración sobre dos temas relacionados a la contabilidad de cobertura: (i) identificación de la inflación como un riesgo cubierto; dejando establecido que la inflación podría solamente ser cubierta en el caso cuando cambios en la inflación son una parte contractualmente especificada de los flujos de caja de un instrumento financiero reconocido, y (ii) cobertura con opciones; estableciendo que el valor intrínseco, no el valor del tiempo, de una opción refleja un riesgo y por lo tanto una opción diseñada en su totalidad no puede ser perfectamente efectiva. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de julio de 2009.

Mejoras a Normas Internacionales de Información Financiera – 2009

El 16 de abril de 2009, el IASB emitió Mejoras a NIIF 2009, incorporando modificaciones a 12 Normas Internacionales de Información Financiera. Esta es la segunda colección de modificaciones emitidas bajo el proceso de mejoras anuales, las cuales se diseñaron para hacer necesarias, pero no urgentes, modificaciones a las NIIF. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de julio de 2009 y para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2010.

CINIIF 17, Distribuciones de Activos No Monetarios a Propietarios

El 27 de Noviembre de 2008, el International Financial Reporting Interpretation Comité (IFRIC) emitió CINIIF 17, Distribuciones de Activos No Monetarios a Propietarios. La interpretación proporciona guías sobre el apropiado tratamiento contable cuando una entidad distribuye activos no monetarios como dividendos a sus accionistas. La conclusión más significativa alcanzada por el

IFRIC es que el dividendo deberá ser medido al valor razonable del activo distribuido, y que cualquier diferencia entre este monto y el valor libros anterior de los activos distribuidos deberá ser reconocida en resultados cuando la entidad liquide el dividendo por pagar.

CINIIF 19, Extinción de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio

El 26 de Noviembre de 2009, el International Financial Reporting Interpretations Comité (IFRIC) emitió CINIIF 19, Extinción de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio. Esta interpretación proporciona guías sobre como contabilizar la extinción de un pasivo financiero mediante la emisión de instrumentos de patrimonio. La interpretación concluyó que el emitir instrumentos de patrimonio para extinguir una obligación constituye la consideración pagada. La consideración deberá ser medida al valor razonable del instrumento de patrimonio emitido, a menos que el valor razonable no sea fácilmente determinable, en cuyo caso los instrumentos de patrimonio deberán ser medidos al valor razonable de la obligación extinguida.

Enmienda CINIIF 14, NIC 19 - El límite sobre un activo por beneficios definidos, requerimientos de fondeo mínimo y su interacción

En diciembre de 2009 el IASB emitió Pre pago de un Requerimiento de fondeo mínimo, modificaciones a CINIIF 14 NIC 19 – El límite sobre un activo por beneficios definidos, requerimientos de fondeo mínimo y su interacción. Las modificaciones han sido realizadas para remediar una consecuencia no intencionada de CINIIF 14 donde se prohíbe a las entidades en algunas circunstancias reconocer como un activo los pagos por anticipado de contribuciones de fondeo mínimo.

4.2. Bases de la transición a las NIIF.

De acuerdo a NIIF 1 para elaborar los estados financieros consolidados antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

4.3. Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Sociedad.

Combinaciones de negocio.

Socovesa S.A. ha aplicado la exención recogida en la NIIF 1 para las combinaciones de negocios. Por lo tanto, no ha re-expresado las combinaciones de negocios que tuvieron lugar con anterioridad a la fecha de transición de 1 de enero de 2009.

Valor razonable o revalorización como costo atribuible.

La Sociedad ha elegido medir los ítems de propiedad, planta y equipo a su costo atribuido a la fecha de transición de 1 de enero de 2009.

Instrumentos financieros compuestos.

La Sociedad no ha emitido ningún instrumento financiero compuesto, por lo que esta exención no es aplicable.

Fecha de transición de subsidiarias, asociadas y entidades controladas conjuntamente, filiales y coligadas con distinta fecha de transición.

Esta exención no es aplicable debido a que tanto la Sociedad matriz como sus afiliadas adoptarán las NIIF por primera vez en la misma fecha (1 de enero de 2009)

Reexpresión de comparativos respecto de NIC 32 y NIC 39.

La Sociedad ha reclasificado varios títulos como inversiones disponibles para la venta a la fecha de transición según la NIC 39, que según Principios contables chilenos estaban registrados como inversión en otras sociedades.

Pagos basados en acciones.

Esta exención no es aplicable.

Contratos de seguros

Esta exención no es aplicable.

Pasivos por restauración o por desmantelamiento.

La Sociedad no ha detectado al 1 de enero de 2009 ningún activo u operación por el que pudiera incurrir en costos por desmantelamiento o similares, por lo cual no se aplica esta exención.

Valorización inicial de activos y pasivos financieros por su valor razonable.

La Sociedad no ha aplicado la exención contemplada en la NIC 39 revisada, respecto del reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados de instrumentos financieros para los que no existe un mercado activo. Por tanto esta exención no es aplicable.

Información comparativa para negocios de exploración y evaluación de recursos minerales.

Esta exención no es aplicable.

Arrendamientos.

La Sociedad ha decidido utilizar la exención provista en la NIIF 1 y por lo tanto ha considerado los hechos y circunstancias evidentes a la fecha de transición a los efectos de determinar la existencia de arrendos implícitos en sus contratos y acuerdos.

4.4. Conciliación del patrimonio neto a la fecha de transición.

A continuación se presenta la conciliación Patrimonio Neto a la fecha de Transición, entre los PCGA chilenos y NIIF:

Conciliación	Total
	M\$
Patrimonio Neto al 01/01/09 PCGA chilenos	210.111.234
Corrección monetaria (1)	(28.377.984)
Dividendo provisorio (2)	(2.407.736)
Cuentas complementarias por impuestos diferidos (3)	(47.681)
Efecto Neto en Impuestos Diferidos (3)	4.328.743
Menor amortización de goodwill y Marca (4)	2.118.401
Intereses Minoritario	5.494.064
Efecto de la transición a las NIIF	(18.892.193)
Patrimonio Neto al 01/01/09 NIIF Controladora	191.219.041

4.5. Conciliación del Patrimonio Neto desde Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados a Normas Internacionales de Información Financiera al 31 de diciembre de 2009:

Patrimonio Neto al 31/12/09, PCGA chilenos	Conciliación del Patrimonio Neto		
	M\$	M\$	M\$
	203.831.999		203.831.999
Intereses Minoritario		3.669.773	3.669.773
Corrección Monetaria (1)	(17.551.250)	(167.702)	(17.718.952)
Menor amortización de goodwill y Marca (4)	3.536.980		3.536.980
Menor costo explotación por corrección monetaria (5)	9.677.468		9.677.468
Mayor costo de explotación por intereses activados (6)	(800.590)		(800.590)
Variación gastos financieros (6)	4.189.405		4.189.405
Variación de impuestos diferidos (3)	(4.259.360)	(41.481)	(4.300.841)
Efecto neto por impuestos diferidos (3)	4.328.743		4.328.743
Dividendo mínimo (2)	(462.281)		(462.281)
Ajuste diferencia de conversión	(69.936)		(69.936)
Efecto de la transición a las NIIF a la fecha de los últimos Estados financieros	(1.410.821)	(209.183)	(1.620.004)
Patrimonio Neto al 31/12/09, NIIF	202.421.178	3.460.590	205.881.768

4.6. Conciliación del resultado desde Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados a Normas Internacionales de Información Financiera al 31 de diciembre de 2009:

Conciliación	TOTAL
	M\$
Resultado al 31/12/09, PCGA chilenos	1.540.937
Corrección Monetaria del año (1)	10.767.754
Corrección Monetaria Patrimonio (1)	(4.825.215)
Menor amortización de goodwill y Marca (4)	1.418.579
Menor costo explotación por corrección monetaria (5)	9.677.468
Mayor costo de explotación por intereses activados (6)	(800.590)
Variación gastos financieros (6)	4.189.405
Variación por impuestos diferidos (3)	(4.259.360)
Efecto de la trasiición a las NIIF a la fecha de los últimos Estados financieros	16.168.041
Resultado al 31/12/09, NIIF	17.708.978

Explicaciones de las principales diferencias

(1) Corrección Monetaria

Los principios contables en Chile requieren que los Estados Financieros fueran ajustados para reflejar el efecto de la pérdida en el poder adquisitivo del peso chileno en la posición financiera y los resultados operacionales de las entidades informantes. El método descrito anteriormente, estaba basado en un modelo que requiere el cálculo de la utilidad o pérdida por inflación neta atribuida a los activos y los pasivos monetarios expuestos a variaciones en el poder adquisitivo de la moneda local. Los costos históricos de los activos y pasivos no monetarios, cuentas de patrimonio y cuentas de resultados son corregidos para reflejar las variaciones en el IPC desde la fecha de adquisición hasta el cierre del ejercicio. La ganancia o pérdida en el poder adquisitivo, incluido en utilidades o pérdidas netas, reflejan los efectos de la inflación en los activos y pasivos monetarios mantenidos por la Compañía.

NIIF no considera indexación por inflación, en países que no son hiperinflacionarios como Chile. Por lo tanto, las cuentas de resultados y de balance no se reajustan por inflación, y las variaciones son nominales.

(2) Dividendo mínimo

De acuerdo con los requisitos de la Ley N° 18.046, la Compañía deberá distribuir un dividendo mínimo en efectivo equivalente a 30% de las utilidades. Considerando la situación de caja, los niveles de inversiones proyectados y los sólidos indicadores financieros para el 2009, la Junta Ordinaria de Accionistas da a conocer la política de reparto de dividendos que establece distribuir 30,5% de las utilidades generadas durante el año respectivo. Para propósitos de IFRS, se deberá devengar, para reconocer la correspondiente disminución en el patrimonio a cada fecha de balance general. Bajo normativa anterior, estos dividendos no eran registrados hasta que habían recibido la aprobación final de la Junta de Accionistas celebrada

generalmente en abril del año siguiente. Los efectos del ajuste de estos dividendos en el patrimonio consolidado se muestran en la reconciliación proforma.

(3) Impuestos diferidos

Bajo NIIF, las empresas deben registrar el impuesto diferido de acuerdo con NIC 12 “Impuestos sobre las ganancias”, que requiere un enfoque de activo y pasivo para la contabilización y reporte del impuesto a la renta, bajo los siguientes principios básicos: (a) se reconoce un pasivo o activo por impuesto diferido para los efectos tributarios futuros estimados atribuibles a diferencias temporales y arrastres de pérdidas tributarias; (b) la medición de los pasivos y activos por impuesto diferido está basada en las disposiciones de la ley tributaria promulgada y los efectos de cambios futuros en las leyes o tasas tributarias no son anticipados; y (c) la medición de activos y pasivos por impuesto diferido, si está basada en el peso de la evidencia disponible, es más probable que alguna porción de los activos por impuesto diferido no serán realizados. Los efectos de los ajustes a los activos y pasivos por impuestos diferidos producto de la conversión, están incluidos en la reconciliación proforma.

(4) Amortización goodwill y marca

Los activos adquiridos y los pasivos asumidos son registrados al valor justo y el excedente del precio de compra de la inversión, sobre el valor justo de los activos adquiridos y pasivos asumidos, es registrado como menor valor de inversión. Bajo la aplicación de los principios contables locales, vigentes al 31 de diciembre de 2009, el menor valor de inversión que resulta de las combinaciones de negocios era amortizado linealmente durante un período máximo de 40 años. Bajo NIIF el menor valor de inversión no es sujeto de amortización, sino que debe ser evaluado anualmente con el fin de determinar su deterioro. El ajuste presentado en la reconciliación, reversa los efectos de la amortización de la plusvalía comprada (antes denominada menor valor), producto del resultado del test de deterioro realizado a dichos activos, el cual no presentó indicadores de deterioro.

(5) Menor costo de explotación por corrección monetaria

Corresponde al efecto de eliminar del costo de explotación la corrección monetaria de aquellas viviendas en stock al 31 de diciembre de 2008, las cuales fueron vendidas durante 2009.

(6) Efecto por activación de costo por intereses

De acuerdo a lo establecido en la NIC 23, los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos, deben ser capitalizados formando parte del costo de dichos activos.

5. MERCADO OBJETIVO

La industria de la construcción consta de dos áreas principales de negocio:

5.1. Desarrollo Inmobiliario: El negocio inmobiliario consiste en el desarrollo de proyectos de vivienda con y sin subsidio, proyectos de oficina, loteos industriales y proyectos comerciales, que se llevan a cabo por etapas: análisis de proyectos, compra de los terrenos, diseño arquitectónico y urbano, aprobación gubernamental, construcción de la obra, comercialización y venta, y finalmente, entrega de servicios de post venta. Empresas Socovesa participa principalmente en los proyectos de vivienda con y sin subsidio a través de sus filiales inmobiliarias.

Este negocio presenta una oferta altamente fragmentada. En esta industria, caracterizada por altos requerimientos de capital asociados a la compra y desarrollo de proyectos, la permanencia en el tiempo de las compañías inmobiliarias viene determinada por su tamaño y solidez financiera. Así mismo, esta industria está caracterizada por el predominio de actores locales; compañías que conocen los intereses, gustos y necesidades del consumidor que están atendiendo y que buscan satisfacerlas a través de proyectos específicos a ese segmento. Esta es la principal razón por la que generalmente, no se encuentran las mismas empresas compitiendo entre sí en más de un segmento de negocio o en más de un mercado geográfico.

5.2. Ingeniería y Construcción: El área de ingeniería y construcción de esta industria se compone de cuatro sub. áreas:

- Ejecución de proyectos civiles
- Servicios de ensamblaje industrial
- Contratos gubernamentales y
- Reparaciones y demoliciones.

Socovesa S. A. participa en la primera sub. área a través de su subsidiaria Socovesa Ingeniería y Construcciones S. A..

El negocio de ingeniería y construcción en Chile está fuertemente atomizado, sin embargo, la competencia es a escala nacional, observándose las mismas constructoras en grandes obras a lo largo de todo el país. Este, es un negocio de nichos que cuenta con ciclos de inversión independientes y que para ser rentables, se necesita manejar volumen y eficiencia en la operación.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La información contenida en estos Estados Financieros Consolidados Proforma es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados Proforma se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Compañía, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Socovesa S.A. efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año se presentan a continuación.

6.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada.

El Grupo evalúa anualmente si la plusvalía mercantil ha sufrido algún deterioro, de acuerdo con la política contable que se describe en la Nota N° 2.9. Los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo han sido determinados sobre la base de cálculos de sus valores en uso. Estos cálculos requieren el uso de estimaciones, cuyas premisas se detallan en Nota N° 2.9.

Los resultados de las estimaciones efectuadas no arrojaron deterioro alguno sobre la plusvalía comprada.

6.2. Valor razonable de derivados y de otros instrumentos financieros.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no son comercializados en un mercado activo (por ejemplo, acciones sin cotización o suficiente presencia bursátil, derivados extra - bursátiles, etc.) se determina usando técnicas de valuación. El Grupo aplica su juicio para seleccionar una variedad de métodos y aplica supuestos que principalmente se basan en las condiciones de mercado existentes a la fecha de cada estado de situación financiera. El Grupo utiliza flujos netos descontados o técnicas de valoración a base de múltiplos de EBITDA para ciertos activos financieros disponibles para la venta que no se comercializan en mercados activos.

6.3. Reconocimiento de ingresos.

El Grupo de Empresas Socovesa reconoce ingresos a través de las siguientes líneas de negocios:

- a) Ingresos Inmobiliarios: Los ingresos generados en el área inmobiliaria se reconocen cuando se firman las respectivas escrituras de compra venta de las viviendas y/o terrenos.
- b) Ingresos de Ingeniería y Construcción: El Grupo utiliza para su área de construcción el método de porcentaje de avance para reconocer los ingresos de sus contratos de obras para terceros y de construcción.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

- La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2009 es la siguiente:

Nota de efectivo y equivalente al efectivo

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$
Efectivo en Caja	1.094.585	625.145
Saldos en Bancos	495.928	1.377.198
Depósitos a corto plazo	500.000	225.103
Fondos Mutuos	645.455	1.641.165
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	13.715	8.910
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.749.683	3.877.521

- La composición del rubro por tipo de monedas al 31 de Diciembre de 2009, es la siguiente:

Información del efectivo y equivalentes al efectivo por moneda	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$
Monto del efectivo y equivalente al efectivo \$ Chilenos	2.749.683	3.877.521
Total de Efectivo y Equivalente al Efectivo	2.749.683	3.877.521

- Los depósitos a plazo, con vencimientos originales menores de tres meses, se encuentran registrados al costo amortizado y el detalle para el año 2009 es el siguiente:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Tasa periodo %	Vencimiento	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	M\$
23-12-2009	Corpbanca (*) UF		6.000.000	0,21%	29-12-2010	6.000.000	3.360	6.003.360
Totales						6.000.000	3.360	6.003.360

(*) *Corresponde a Depósito a plazo con cláusula de endoso con garantía por parte del Banco CorpBanca en caso de disponer de ellos, lo cual implica no ser considerado como parte de flujo del flujo de efectivo.*

8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS.

A la fecha de los estados financieros, La Sociedad mantiene inversiones de corto plazo que se valorizan a valor razonable con cambios en resultados. Se trata de colocaciones en el mercado financiero como Fondos mutuos y Pactos, los que para efectos de clasificación se registran como efectivo equivalente, tanto para el Estado de situación como para el estado de flujos de efectivo.

El detalle de los fondos mutuos al 31 de diciembre es el siguiente:

Fecha de Colocación	Entidad	Moneda	Capital Moneda Original (miles)	Cantidad de cuotas al cierre	Valor Cuota Cierre	Capital Moneda Local en M\$	Intereses devengados moneda local M\$	M\$
09-09-2008	Santander Santiago (Money Market)	\$	239.196	111.607	6.728	239.196	865	240.061
30-12-2009	Banchile (Liquidez 2000)	\$	220.061	103.718	4.244	220.061	5	220.066
30-12-2009	BancoEstado (Fondo Corporativo)	\$	105.000	81.313	1.291	185.321	7	185.328
Totales						644.578	877	645.455

9. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS AL VENCIMIENTO.

Son activos financieros derivados con pagos fijos o determinados y vencimiento fijo, que la administración de la Sociedad tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento.

- La composición de este rubro no corriente al 31 de Diciembre de 2009, es el siguiente:

	31.12.2009 M\$	01.01.2009 M\$
Pagares Aguas Andina S.A.	-	19.361
Pagares Aguas Cordilleras S.A.	728.737	714.014
Pagares Manquehue S.A.	188.974	187.974
Pagarés Aguas Decima S.A.	703.708	698.440
Pagarés Aguas Magallanes	139.902	82.056
Pagarés Essal S.A.	211.182	194.545
Pagares Aguas San Pedro S.A.	107.023	82.407
Pagares Aguas Araucania S.A.	97.285	-
Pagare Essbio S.A.	-	13.814
Otros Instrumentos	4.531	-
Total	2.181.342	1.992.611

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.

El detalle de los instrumentos financieros derivados al 31 de Diciembre de 2009, es el siguiente:

Número de Contrato	Fecha de Contrato	Fecha de Vencimiento al 30-06-2009	Estado Final	Empresa	Tipo de Contrato	Tipo de Cambio	Nominales	Monto Contrato Forward	Monto Partida a Valor Justo	Diferencia Valor Justo	MTM	Tratamiento	Índice de Efectividad de Cobertura	Contabilizado al 31-12-2009 Vigentes	Resultado del año		Activo	Pasivo					
															M\$	M\$			M\$	Vigentes		M\$	M\$
																				M\$	M\$		
7728	24-09-2009	16-09-2010	Vigente	Almagro	Tasas de interes	US\$	1.161.598,89	589.047	595.766	6.719	SI	Fair Value Hedge	95%	(36.194)	(29.475)		(29.475)						
7742	25-09-2009	16-09-2010	Vigente	Almagro	Tasas de interes	US\$	2.682.695,96	1.360.395	1.372.841	12.446	SI	Fair Value Hedge	94%	(94.520)	(82.074)		(82.074)						
14107	21-09-2009	09-09-2010	Vigente	Almagro	Inflación	UF	185.772,00	3.952.299	3.973.541	21.242	SI	Fair Value Hedge	102%	34.475	55.717	55.717							
3040	23-09-2009	20-09-2010	Vigente	Almagro	Inflación	UF	194.816,00	4.154.451	4.180.028	25.577	SI	Fair Value Hedge	102%	42.409	67.986	67.986	-						
3060	05-10-2009	01-04-2010	Vigente	Almagro	Inflación	UF	32.284,00	675.704	683.136	7.432	SI	Fair Value Hedge	101%	(416)	7.016	7.016							
3063	08-10-2009	01-10-2010	Vigente	Almagro	Inflación	UF	19.480,00	415.752	418.906	3.154	SI	Fair Value Hedge	103%	3.696	6.850	6.850							
373894	04-11-2009	27-10-2010	Vigente	Almagro	Inflación	UF	72.554,42	1.549.980	1.556.050	6.070	SI	Fair Value Hedge	102%	7.980	14.050	14.050	-						
13260	29-05-2009	15-01-2010	Vigente	Calsa	Tipo de cambio	US\$	14.948,64	7.580	7.570	(10)	SI	Cash Flow Hedge	90%	(819)	(829)		(829)						
162274S	05-10-2009	01-04-2010	Vigente	Almagro	Tipo de cambio	US\$	1.221.915,95	619.634	619.634	-	SI	Fair Value Hedge	91%	(58.599)	(58.599)		(58.599)						
162526S	15-10-2009	13-04-2010	Vigente	Almagro	Tipo de cambio	US\$	962.759,64	488.215	488.215	-	SI	Fair Value Hedge	92%	(40.340)	(40.340)		(40.340)						
99845	27-11-2009	30-09-2010	Vigente	Calsa	Tipo de cambio	US\$	142.800,00	72.414	72.414	-	SI	Cash Flow Hedge	102%	1.381	1.381		1.381						
99935	30-11-2009	16-09-2010	Vigente	Calsa	Tipo de cambio	US\$	14.166,00	7.184	7.161	(23)	SI	Cash Flow Hedge	106%	215	192		192						
TOTALES								13.892.655	13.975.262	82.607				(140.731)	-	(58.124)	151.620	(209.744)					
										223.338								(58.124)					

El detalle de los instrumentos financieros derivados al 1 de enero de 2009, es el siguiente

Número de Contrato	Fecha de Contrato	Fecha de Vencimiento al 30-06-2009	Estado Final	Empresa	Tipo de Contrato	Tipo de Cambio	Nominales	Monto Contrato Forward	Monto Partida a Valor Justo	Diferencia Valor Justo	MTM	Tratamiento	Índice de Efectividad de Cobertura	Contabilizado al 31-12-2009 Vigentes	Resultado del año		Activo	Pasivo					
															M\$	M\$			M\$	Vigentes		M\$	M\$
																				M\$	M\$		
325673	27-08-2008	20-08-2009	Vigente	Almagro	Inflación	UF	63.822,97	1.429.762	1.369.167	(60.595)	NO	Fair Value Hedge	110%	45.350	45.350	45.350							
2468	01-09-2008	27-08-2009	Vigente	Almagro	Inflación	UF	76.686,54	1.727.518	1.645.125	82.393	NO	Fair Value Hedge	110%	53.075	53.075	53.075							
2504	25-09-2008	21-09-2009	Vigente	Almagro	Inflación	UF	24.446,00	539.523	524.430	15.093	NO	Fair Value Hedge	111%	13.988	13.988	13.988							
15985	10-01-2008	05-01-2009	Vigente	Almagro	Tipo de Cambio	US\$	5.713.567,78	2.816.789	3.636.399	819.610	NO	Fair Value Hedge	106%	820.066	820.066	820.066							
TOTALES								6.513.592	7.175.121	856.501				932.479	-	932.479	932.479	-					
										- 75.978								932.479					

11. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

- La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2009, es la siguiente:

	31.12.2009 M\$	01.01.2009 M\$
Cientes ventas viviendas	41.836.346	18.874.678
Cientes contratos suma alzada con terceros	3.429.445	4.045.577
Retención contratos suma alzada con terceros	680.447	1.379.522
Cientes Otras ventas Inmobiliarias	-	1.223.043
Cientes ventas varias	635.115	1.202.504
Documentos por cobrar	21.026.516	9.810.593
Anticipo de proveedores	134.467	92.323
Anticipo de subcontratos	117.950	172.006
Fondo a Rendir	310.990	240.700
Cuentas corrientes del personal	526.292	438.887
Pagares varios	4.826	-
Otras cuentas por cobrar neto corriente	643.872	354.602
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto corriente	69.346.266	37.834.435

- Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 31 de Diciembre de 2009, son los siguientes:

Deudores comerciales con proximo vencimientos	31.12.2009 M\$	01.01.2009 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	59.189.687	28.133.753
Con vencimiento entre tres y seis meses	4.477.479	1.585.236
Con vencimiento mayor a seis meses	5.679.100	8.115.446
Totales	69.346.266	37.834.435

- Las Deudas comerciales No corrientes son las siguientes:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto no corriente	31.12.2009 M\$	01.01.2009 M\$
Documentos por cobrar no corriente	305.772	353.879
Otras cuentas por cobrar neto no corriente (1)	781.762	643.577
Total	1.087.534	997.456

(1) Corresponden a la deuda que se tiene Melón Hormigones S.A. (Sociedad Valdicor Ltda. al 01.01.2009), por la venta de la Planta de Árido.

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS RELACIONADAS.

Las transacciones con empresas relacionadas son de pago/cobro inmediato y además existen operaciones de cancelación de largo plazo y no están sujetas a condiciones especiales. Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44 y 49 de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas.

Los traspasos de fondos desde y hacia la matriz, que no correspondan a cobro o pago de servicios, se estructuran bajo la modalidad de cuenta corriente mercantil, estableciéndose para el saldo mensual una tasa de interés variable, de acuerdo a las condiciones del mercado.

La Sociedad tiene como política informar todas las transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio excluyendo las filiales directas e indirectas que se informan en Nota 2.5.

El detalle de identificación de vínculo entre controladora y subsidiarias al 31 de diciembre de 2009 se encuentra en Nota 2.5 Entidades subsidiarias.

12.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2009, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						31.12.2009	01.01.2009
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	Corrientes M\$	Corrientes M\$
00000001-9	Inversiones Los Andes S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	filial indirecta	US\$	154.041	193.544
76349710-0	Inmobiliaria Los Bravos S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	filial indirecta	CH\$	-	5.674.347
84913100-1	Diserco Ltda	Trasp.de fondos	sin vencimiento	filial indirecta	CH\$	103.776	104.726
99526730-6	Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	142.040	140.930
88745400-0	Inmobiliaria Y Urbanizaciones Manquehue Ltda	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	-	1.049.500
76.017300-2	Inmob. Casas de Hacienda Ltda	Trasp.de fondos	sin vencimiento	filial indirecta	CH\$	64.282	167.414
87825600-k	Empresa Constructora DeMussy Ltda	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	2.364.649	2.348.509
Total						2.828.788	9.678.970

12.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2009, y es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						31.12.2009	01.01.2009
						Corrientes	Corrientes
R.U.T	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la transacción	Moneda	M\$	M\$
91300000-5	Empresa Constructora Tecsa S.A.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	3.401.836	3.257.141
84680300-9	Constructora El Parque Ltda	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	669.832	666.005
99102000-5	Cia de Seguros de Vida Consorcio Nacional de seguros	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	3.814.859	3.579.515
76600790-2	Inmobiliaria FCG Ltda	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	1.703.588	1.156.511
76852520-k	Fondo de Inversión Siena Privado	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	2.172.906	1.885.015
76239420-0	Asesorias profesionales la cumbre Ltda.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Coligada Indirecta	CH\$	-	1.307
96817000-7	Sociedad comercializadora metropolitana dos Ltda.	Trasp.de fondos	sin vencimiento	Accionistas comunes	CH\$	-	130.176
Total						11.763.021	10.675.670

12.3. Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados.

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 31 de Diciembre de 2009

RUT	SOCIEDAD	NATURALEZA DE LA TRANSACCION	DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCION	31-12-2009 M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono
84913100-1	DISERCO LTDA.	ACCIONISTAS COMUNES	INTERESES DEVENGADOS	3.256	3.256
			REAJUSTES DEVENGADOS	2.490	(2.490)
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	1.715	-
84680300-9	CONSTRUCTORA ESTACION PARQUE LTDA.	ACCIONISTAS COMUNES	INTERESES DEVENGADOS	21.415	(21.415)
			REAJUSTES DEVENGADOS	15.873	15.873
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	1.715	-
76349710-0	INMOBILIARIA LOS BRAVOS S.A.	COLIGADA INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	292.782	292.782
			REAJUSTES DEVENGADOS	126.981	(126.981)
			TRASPASO DE FONDOS ABONOS	5.840.148	-
76600790-2	INMOBILIARIA FCG LTDA.	ACC.SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	59.010	(59.010)
			REAJUSTES DEVENGADOS	28.178	28.178
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	516.244	-
76852520-K	FONDO DE INVERSION PRIVADO SIENA	ACC. SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	60.303	(60.303)
			REAJUSTES DEVENGADOS	44.408	44.408
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	271.996	-
91300000-5	EMPRESA CONSTRUCTORA TECSA S.A.	ACC. SOC FILIAL INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	104.722	(104.722)
			REAJUSTES DEVENGADOS	78.245	78.245
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	137.528	-
			TRASPASO DE FONDOS ABONOS	255.746	-
0-E	INVERSIONES LOS ANDES SA	COLIGADA INDIRECTA	DIFERENCIA DE CAMBIO	39.513	39.513
99012000-5	CIA. DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEGUROS	ACCIONISTAS COMUNES	INTERESES DEVENGADOS	149.559	(149.559)
			REAJUSTES DEVENGADOS	84.838	84.840
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	345.659	-
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	516.285	-
76017300-2	INMOBILIARIA CASAS DE HACIENDA LTDA.	COLIGADA INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	5.608	5.608
			REAJUSTES DEVENGADOS	3.546	(3.546)
			TRASPASO DE FONDOS CARGOS	12.772	-
			TRASPASO DE FONDOS ABONOS	117.966	-
76239420-0	ASES. Y SERV. PROFESIONALES LA CUMBRE LTDA.	COLIGADA INDIRECTA	INTERESES DEVENGADOS	61	(61)
			REAJUSTES DEVENGADOS	20	20
			TRASPASOS DE FONDOS CARGOS	5.751	-
			TRASPASOS DE FONDOS ABONOS	4.403	-
87825600-K	EMPRES. CONST. DE MUSSY LTDA	ACCIONISTAS COMUNES	INTERESES DEVENGADOS	67.390	67.392
			REAJUSTES DEVENGADOS	51.253	(51.252)
99526730-6	SOCOVESA ING. Y CONST. S.A	ACCIONISTAS COMUNES	INTERESES DEVENGADOS	4.404	4.404
			REAJUSTES DEVENGADOS	3.349	(3.349)
			TRASPASO DE FONDOS CARGOS	55	-
96617730-6	FONTAINE CONSULTORES SA	RELACIONADOS CON DIRECTO	ASESORIAS	20.212	(20.212)
79806660-9	BARROS Y ERRAZURIZ ABOGADOS	RELACIONADOS CON DIRECTO	ASESORIAS	241.553	(241.553)

12.4. Directorio y Gerencia de la Sociedad.

El Directorio lo componen 7 directores, los cuales permanecen por un período de 3 años en sus funciones, pudiendo estos reelegirse.

El equipo gerencial de la Sociedad lo compone un gerente general, un gerente comercial, un gerente de administración y finanzas y 6 gerentes generales que administran cada área de negocios del Grupo de Empresas Socovesa.

Remuneración del Directorio.

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 26 de abril de 2009 fijó los siguientes montos para el ejercicio 2009

a) Dietas por asistencia a sesiones

Pagar a cada Director 40 unidades de fomento por asistencia a las sesiones del directorio.

b) Participación en utilidades

El directorio de Grupo de Empresas Socovesa se repartirá el 1,5% de las utilidades generadas.

c) El detalle de los montos registrados en el período terminado al 31 de Diciembre de 2009 a los Señores Directores es el siguiente:

Retribución Directorio		31-12-2009	
Nombre	Cargo	Período de desempeño	Directorio M\$
Eduardo Gras Díaz	Presidente del Directorio	01/01/09 al 31/12/09	28.947
Justino Negrón bornand	Vicepresidente	01/01/09 al 31/12/09	26.033
Fernando Barros Tocornal	Director	01/01/09 al 31/12/09	24.732
Juan Andes Fontaine Talavera	Director	01/01/09 al 31/12/09	23.883
Rodrigo Gras Rudloff	Director	01/01/09 al 31/12/09	22.435
Vicente Dominguez Vial	Director	01/01/09 al 31/12/09	25.595
José Cox Donoso	Director	01/01/09 al 31/12/09	23.374
Total			174.999

Remuneración del Equipo Gerencial.

La Sociedad tiene establecido para sus ejecutivos, un plan de incentivo por cumplimiento de objetivos individuales de aportación a los resultados de la Sociedad, estos incentivos están estructurados en un mínimo y máximo de remuneraciones brutas y son canceladas una vez al año.

- El detalle de remuneraciones del personal clave de la gerencia al 31 de Diciembre de 2009 es el siguiente:

	M\$
Sueldos y salarios	2.831.968
Beneficios por termino de relación laboral	56.207
Total remuneraciones percibidad por personal clave de la gerencia	<u>2.888.175</u>

13. INVENTARIOS.

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2009, es la siguiente:

Clases de inventarios	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$
Terrenos	39.740.429	40.978.161
Inventarios de materiales	6.206.291	2.983.748
Obras en ejecución	97.851.964	112.279.625
Viviendas terminadas	124.755.023	128.346.619
Viviendas recibidas en parte de pago	3.653.907	3.734.987
Otros inventarios	7.846.830	5.405.454
Total	<u>280.054.444</u>	<u>293.728.594</u>

14. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACION Y SOCIEDADES DE CONTROL CONJUNTO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2009, es la siguiente:

14.1. Detalle de Inversiones en Asociadas.

Inversiones en Subsidiarias	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01/01/2009	Participación en Ganancia (Pérdida)	Diferencia de Conversión	Provisión deficit filial	Saldo al 31/12/2009
Soc. Comercializadora Metropolitana Dos Ltda. (1)	Chile	Pesos	28,00%	28,00%	36.443				
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda	Chile	Pesos	50,00%	50,00%	0	(7.260)		7.260	0
Inversiones Los Andes S.A.	Argentina	Dólar	18,74%	18,74%	3.040.688	(46.185)	(617.022)		2.377.481
TOTALES					3.077.131	(53.445)	(617.022)	7.260	2.377.481

(1) Al 31 de Diciembre de 2008 el Grupo mantenía como inversión en otras sociedad a Sociedad comercializadora metropolitana dos Ltda..

14.2. Información Financiera Resumida de Asociadas, Totalizadas.

Inversiones en Subsidiarias	% Participación	Activos	Activos	Pasivos	Pasivos	Ingresos	Gastos	Ganancia (Pérdida) neta M\$
		corrientes	no corrientes	corrientes	no corrientes	Ordinarios	Ordinarios	
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda	50,00%	58.552		73.719			(14.521)	(14.521)
Inversiones Los Andes S.A.	18,74%	1.631.848	15.961.480	374.747	2.153.654	1.263.693	(1.510.144)	(246.451)
TOTALES		1.690.400	15.961.480	448.466	2.153.654	1.263.693	(1.524.665)	(260.972)

15. ACTIVOS INTANGIBLES.

Este rubro está compuesto principalmente por goodwill, marca resultante por la compra de Almagro S.A. y opciones de compra y su detalle al 31 de Diciembre de 2009, es el siguiente:

Activos Intangibles Neto	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$
Plusvalía Comprada	48.553.377	48.553.377
Activos intangibles de vida finita	6.186.594	4.171.139
Activos intangibles de vida indefinida	227.547	234.652
Activos Intangibles Neto	54.967.518	52.959.168
Goodwill	12.900.421	12.900.421
Proyecto desarrollo competencias	152.897	292.356
Marca Almagro	35.074.440	35.074.440
Software Almagro	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035
Opciones de compra de terrenos	5.747.748	3.487.614
Programas Informáticos (licencias software)	204.236	246.022
Servidumbres	50.924	52.475
Derechos de agua	176.623	182.177
Otros Activos Intangibles identificables	81.713	145.147
Activos Intangibles identificables Neto	54.967.518	52.959.168

Activos Intangibles Brutos	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$
Plusvalía comprada	48.553.377	48.553.377
Activos intangibles de vida finita	7.413.497	5.164.372
Activos intangibles de vida indefinida	253.464	253.465
Activos intangibles bruto	56.220.338	53.971.214
Goodwill	12.900.421	12.900.421
Proyecto desarrollo competencias	451.178	405.869
Marca Almagro	35.074.440	35.074.440
Software Almagro	518.481	518.481
Base datos Almagro	60.035	60.035
Opciones de compra de terrenos	6.177.736	4.029.164
Programas informáticos (licencias software)	540.852	521.851
Servidumbres	56.891	56.891
Derechos de agua	196.573	196.574
Otros Activos Intangibles identificables	243.731	207.488
Activos Intangibles Identificables Bruto	56.220.338	53.971.214

Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$
Plusvalía Comprada	728.269	655.063
Activos Intangibles de Vida Finita	498.634	338.170
Activos Intangibles de Vida Indefinida	25.917	18.813
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor Activos Intangibles	1.252.820	1.012.046
Proyecto desarrollo competencias	298.281	113.513
Opciones de compra de terrenos	429.988	541.550
Programas Informáticos (licencias software)	336.616	275.829
Servidumbres	5.967	4.416
Derechos de agua	19.950	14.397
Otros Activos Intangibles Identificables	162.018	62.341
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Intangibles Identificables	1.252.820	1.012.046

a) El detalle de vidas útiles aplicadas al rubro intangibles al 31 de Diciembre de 2009, es el siguiente:

Vidas Útiles Estimadas o Tasas de Amortización Utilizadas	Años de vida Máxima	Años de vida Mínima
Opciones de compra de terrenos	8	6
Proyecto desarrollo competencias	3	1,5
Programas Informáticos (licencias software)	77	75
Servidumbres	40	36
Derechos de agua	40	36
Otros Activos Intangibles Identificables	39	37,5

b) El movimiento de intangibles al 31 de Diciembre de 2009 es el siguiente

Movimientos en Activos Intangibles	Goodwill	Marca Almagro	Software Almagro	Base datos Almagro	Opciones de compra terrenos	Proyecto desarrollo competencias
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01/01/2009	12.900.421	35.074.440	518.481	60.035	3.487.614	292.356
Adiciones					2.419.348	10.501
Desapropiaciones					(101.486)	(75.396)
Retiros					(3.501)	
Amortización					(54.227)	(74.564)
Total cambios	-	-	-	-	2.260.134	(139.459)
Saldo final activos intangibles al cierre	12.900.421	35.074.440	518.481	60.035	5.747.748	152.897

Movimientos en Activos Intangibles	Programas informaticos(licencias software)	Servidumbres	Derechos de agua	Otros Activos Intangibles Identificables, Neto	Activos Intangibles, Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2009	246.022	52.475	182.177	145.147	52.959.168
Adiciones			9.978	42.136	2.481.963
Desapropiaciones				(52.456)	(229.338)
Retiros					(3.501)
Amortización	(41.786)	(1.551)	(15.532)	(53.114)	(240.774)
Total cambios	(41.786)	(1.551)	(5.554)	(63.434)	2.008.350
Saldo final activos intangibles al cierre	204.236	50.924	176.623	81.713	54.967.518

De acuerdo con estimaciones y proyecciones de flujos de caja de las unidades generadoras de efectivo, a las que se les atribuye las distintas Plusvalías compradas, se puede concluir que su valor es recuperable al cierre del período.

16. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.

16.1. Detalle de los rubros

La composición de este rubro es el siguiente al 31 de Diciembre de 2009:

Clases de propiedades, plantas y equipos, neto	31.12.2009 M\$	01.01.2009 M\$
Terrenos	2.366.320	2.317.376
Edificaciones	10.561.845	10.290.548
Maquinarias y equipos	2.387.106	3.248.536
Activos en leasing	4.336.455	4.692.779
Herramientas y equipos livianos	337.508	523.558
Muebles de oficina	317.570	345.482
Maquinaria de oficicna	615.674	520.014
Otros	623.808	1.082.803
Total Clases de propiedades, plantas y equipos, neto	21.546.286	23.021.096
Clases de propiedades, plantas y equipos, bruto	31.12.2009 M\$	01.01.2009 M\$
Terrenos	2.366.320	2.317.376
Edificaciones	11.481.730	11.333.356
Maquinarias y equipos	6.062.304	6.318.144
Activos en leasing	5.401.973	5.610.818
Herramientas y equipos livianos	1.166.121	706.545
Muebles de oficina	861.236	1.428.090
Maquinaria de oficicna	2.403.655	2.069.432
Otros	947.078	1.539.790
Total Clases de propiedades, plantas y equipos, bruto	30.690.417	31.323.551
Depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	31.12.2009 M\$	01.01.2009 M\$
Edificaciones	1.296.950	1.042.808
Maquinarias y equipos	3.650.135	3.069.608
Activos en leasing	1.184.994	918.039
Herramientas y equipos livianos	1.019.324	817.023
Muebles de oficina	577.406	524.343
Maquinaria de oficicna	1.946.995	1.654.796
Otros	378.607	275.838
Total Depreciación acumulada y deterioro del Valor	10.054.411	8.302.455

16.2. Vidas Útiles

El siguiente cuadro muestra las vidas útiles técnicas para los bienes de Propiedad, planta y equipos.

Activos	Vida útil o tasa de depreciación (años)	
	Minima	Maxima
Edificaciones	17	92
Maquinarias y Equipos	1	24
Activos en Leasing	0	0
Herramientas y Equipos livianos	1	7
Muebles de oficina	1	11
Maquinaria de oficina	1	17
Otros	1	15

16.3. Reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos

El siguiente cuadro muestra el detalle de reconciliación de cambios en propiedades plantas y equipos, por clases al 31 de Diciembre de 2009, y 1 de enero de 2009:

Movimiento año 2009		Terrenos M\$	Edificios, Neto M\$	Maquinarias y equipos. Neto M\$	Activos en leasing. Neto M\$	Herramientas y equipos livianos. Neto M\$	Muebles de oficina. Neto M\$	Maquinarias de oficina. Neto M\$	otros	Propiedades, Planta y Equipo, Neto M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2009		2.317.376	10.290.548	3.248.536	4.692.779	523.558	345.482	520.014	1.082.803	23.021.096
Cambios	Adiciones	313.077	525.439	112.710	47.679	46.947	28.966	406.354	184.252	1.665.424
	Adquisiciones Mediante Combinaciones de Negocios	0	0						384.891	384.891
	Desapropiaciones	(264.133)		(444.121)	(51.544)	(11.968)	(3.815)	(3.125)	(925.205)	(1.703.911)
	Desapropiaciones mediante Enajenación de Negocios	0	0	(34.986)	0	0	0	0	0	(34.986)
	Retiros		0	0	0	-18.728	0	(14.055)	0	(32.783)
	Gasto por Depreciación		(254.142)	(580.527)	(266.955)	(202.301)	(53.063)	(292.199)	(102.769)	(1.751.956)
	Otros Incrementos (Decrementos)	0	0	85.494	(85.504)	0	0	(1.315)	(164)	(1.489)
	Total Cambios	48.944	271.297	(861.430)	(356.324)	(186.050)	(27.912)	95.660	(458.995)	(1.474.810)
Saldo Final		2.366.320	10.561.845	2.387.106	4.336.455	337.508	317.570	615.674	623.808	21.546.286

16.4. Información Adicional sobre propiedades, plantas y equipos

En el siguiente cuadro se detallan informaciones adicionales sobre propiedades, planta y equipos al 31 de Diciembre de 2009:

Informaciones Adicionales a Revelar sobre Propiedades, Planta y Equipos	31.12.2009 M\$
Propiedad, planta y equipo completamente depreciados todavía en uso(valor bruto)	1.087.088

16.5. Activos sujetos a arrendamientos financieros

La Sociedad filial Almagro S.A. celebró con fecha 28 de octubre de 2004 un contrato de venta con retroarrendamiento con el Banco de Chile, actuando en calidad de vendedor-arrendatario. Los activos involucrados corresponden a un bien inmueble ubicado en la comuna de Providencia, calle Padre Mariano No. 277 oficina 502 más sus estacionamientos y bodegas. Dichos bienes se encuentran formando parte de los "Activos en leasing", bajo el rubro "Otros activos fijos" (Nota 16.1).

Las principales características del contrato son:

Sociedad	: Almagro
Tipo de Activo	: Edificio Corporativo
Plazo	: 144 Meses
Tasa	: 5.08 % UF
Moneda Vencimiento	: 28-10-2016
Acreedor	: Banco Chile

El precio de compraventa fue de M\$ 213.880 (monto actualizado), el valor nominal del contrato es de M\$273.013 (monto actualizado), produciéndose una pérdida a diferir en el mismo período de vida útil del bien por un monto de M\$ 59.133 (monto actualizado). El saldo de la pérdida por amortizar corresponde a M\$ 53.043 y el monto cargado a resultado en el ejercicio 2009 asciende a M\$ 1.179.-

17. IMPUESTOS CORRIENTES

17.1. Cuentas por Cobrar por Impuestos Corrientes

	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$
Impuestos por recuperar de años anteriores:		
Pagos provisionales mensuales	3.517	3.517
Créditos por gastos de capacitación	6.452	3.285
Impuestos por recuperar de años anteriores	1.071.859	971.105
Otros créditos por imputar	133.058	225.732
Subtotal	1.214.886	1.203.639
Impuestos por recuperar del año actual:		
Provision impuesto renta	(1.587.429)	(426.972)
Pagos provisionales mensuales	2.207.288	3.132.124
Iva crédito fiscal	840.405	937.027
Crédito especial constructoras	1.141.167	3.623.435
Beneficio tributario por perdidas tributarias	191.795	569.885
Créditos por gastos de capacitación	116.061	174.676
Créditos por contribuciones bienes raices	94.013	77.859
Crédito de activo fijo	4.046	7.211
Credito por donaciones	9.007	45.257
Otros creditos por imputar	318.416	114.162
Beneficio Ley Austral N° 19606	2.204.591	-
Subtotal	5.539.360	8.254.664
Total Cuentas por cobrar por Impuestos Corrientes	6.754.246	9.458.303

17.2. Cuentas por Pagar por Impuestos Corrientes

Cuentas por Pagar por Impuestos Corrientes

	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$
Impuestos por pagar del año actual:		
Provision impuesto renta	543.668	2.208.132
IVA debito fiscal	94.101	4.194
Impto unico a los trabajadores	73.034	103.496
Retención honorarios Art. 74 n°2	11.732	9.707
Ppm por pagar	261.419	154.158
Impuestos por pagar	136.634	(28.030)
Retención IVA cambio de sujeto	-	67.037
Total cuentas por pagar por Impuestos corrientes	1.120.588	2.518.694

18. IMPUESTOS DIFERIDOS.

El origen de los impuestos diferidos registrados al 31 de Diciembre de 2009, es el siguiente:

18.1. Activos por impuestos diferidos.

Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferido relativos a obligaciones por leasing	346.812	474.173
Activos por impuestos diferido relativos a acumulaciones (o devengos)	601.521	601.521
Activos por impuestos diferido relativos a provisiones	322.844	264.455
Activos por impuestos diferido relativos a provision Vacaciones	230.201	219.145
Activos por impuestos diferido relativo a eliminacion de CM existencias	1.989.093	3.311.483
Activos por impuestos diferido relativos a efectos de IFRS AL 01/01/2009	251.196	232.157
Activos por impuestos diferido relativos a provisión pérdida filial	-	372.519
Activos por impuestos diferido relativos a revaluaciones de propiedades de inversión	-	229.975
Activos por impuestos diferido relativos a Intangibles	34.325	38.437
Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	1.357.972	941.420
Activos por impuestos diferido relativos a créditos fiscales	10.400	-
Activos por impuestos diferido relativos a otros	15.171	58.249
Activos por impuestos diferidos	5.159.535	6.743.534

La recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos, requieren de la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro. La Sociedad estima con proyecciones futuras de utilidades que estas cubrirán el recupero de estos activos.

18.2. Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$
Pasivos por impuestos diferido relativos a depreciaciones	596	-
Pasivos por impuestos diferido relativos a amortizaciones	15.066	22.858
Pasivos por impuestos diferido relativos a Activos en Leasing	809.510	870.533
Pasivos por impuestos diferido relativos a capitalización de interés	529.241	39.845
Pasivos por impuestos diferido relativos a acumulaciones (o devengos)	60.308	-
Pasivos por impuestos diferido relativos a revaluaciones de propiedades, planta y equipo	9.637	5.609
Pasivos por impuestos diferido relativos a proyecto control de gestión	57.453	-
Pasivos por impuestos diferido Proyecto desarrollo competencias	19.016	40.492
Pasivos por impuestos diferido relativos a contratos derivados	(9.881)	158.522
Pasivos por impuestos diferido Marca	6.017.989	6.017.989
Pasivos por impuestos diferido software	88.312	88.312
Pasivos por impuestos diferido Activo Fijo	70.002	70.002
Pasivos por impuestos diferido Base de Datos	10.206	10.206
Pasivos por impuestos diferido Existencias	312.344	312.344
Pasivos por impuestos diferido Otros	599.666	567.474
Pasivos por impuestos diferidos	8.589.465	8.204.186

18.3. Los movimientos de impuesto diferido del estado de situación son los siguientes:

Movimientos en activos por impuestos diferidos	31.12.2009
Movimientos en activos por impuestos diferidos	M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	6.743.534
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	(2.029.154)
Incremento (decremento) Activos por impuestos diferido relativos a pérdidas fiscales	446.186
Otros incrementos (decrementos), activos por impuestos diferidos	(1.031)
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	<u>(1.583.999)</u>
Activos por impuestos diferidos, Saldo final	<u>5.159.535</u>
Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	31.12.2009
Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	M\$
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo inicial	8.204.186
Incremento (decremento) en pasivos por impuestos diferidos	385.279
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, Total	<u>385.279</u>
Pasivos por impuestos diferidos, Saldo final	<u>8.589.465</u>

18.4. Efectos por impuestos diferidos de componentes de otros resultados integrales:

Gasto (Ingreso) por Impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida (presentación)	31.12.2009
	M\$
Gasto por impuestos corrientes	(2.457.854)
Beneficio fiscal que surge de activos por impuestos no reconocidos previamente usados para reducir el gasto por impuesto corriente	133.915
Beneficio por absorción de pérdida PPUA	243.819
Ajustes al impuesto corriente del periodo anterior	323.598
Beneficio Fiscal por recuperacion de impuestos	245.348
Otro gasto por impuesto corriente	(79)
Gasto por impuestos corrientes, Neto, Total	<u>(1.511.253)</u>
Ingreso diferido (Gasto) por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	(2.164.893)
Gasto por impuestos diferidos, Neto, Total	<u>(2.164.893)</u>
Gasto (Ingreso) por impuesto a las ganancias	<u>(3.676.146)</u>

18.5. Compensación de partidas:

Los impuestos diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe derecho legalmente ejecutable de compensar los activos tributarios corrientes contra los pasivos tributarios corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos están relacionado con el impuesto a la renta que grava la misma autoridad tributaria a la misma entidad gravada o a diferentes entidades gravadas por las que existe la intención de liquidar los saldos sobre bases netas.

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	31.12.2009
	M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	<u>(3.635.471)</u>
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imposables	787.556
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	(768.472)
Efecto impositivo de beneficio fiscal no reconocido anteriormente en el estado de resultados	(38.405)
Efecto impositivo de una nueva evaluación de activos por impuestos diferidos no reconocidos	(324.788)
Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en periodos anteriores	372.879
Otro incremento (decremento) en cargo por impuestos legales	(69.445)
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total	(40.675)
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	<u>(3.676.146)</u>

19. PRESTAMOS QUE DEVENGAN INTERESES.

El detalle de este rubro para los cierres al 31 de Diciembre de 2009, es el siguiente:

19.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) Intereses

Clases de préstamos que devengan intereses	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2009	01.01.2009
	Corriente	Corriente	No corriente	No corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos que devenga intereses	-	-	-	-
Préstamos bancarios	268.949.579	256.004.159	9.383.381	18.191.400
Obligaciones no garantizadas	607.239	1.710.674	1.432.833	2.069.734
Totales	<u>269.556.818</u>	<u>257.714.833</u>	<u>10.816.214</u>	<u>20.261.134</u>

19.2. Desglose de monedas y vencimientos.

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Garantía	Corriente				No Corriente			
							Vencimiento				Total Corriente al 31/12/2009 M\$	Vencimiento		Total no Corriente al 31/12/2009 M\$
							Indeterminado M\$	hasta 1 mes M\$	1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$		1 a 5 Años M\$	5 o Más Años M\$	
Chile	Estado	UF	Anual			Con garantía	27.890.508	-	-	27.890.508	-	-	-	
Chile	Estado	\$	Mensual	0,16%	0,16%	Sin Garantía	-	28.559.677	-	-	28.559.677	-	-	-
Chile	Estado	\$	Mensual	0,16%	0,16%	Con garantía	-	6.957.270	-	-	6.957.270	-	-	-
Chile	Estado	US\$	Mensual	1,73%	1,75%	Con garantía	-	769.629	-	1.094.891	1.864.520	-	-	-
Chile	Estado	\$	Sujeta a libe	2,46%	2,46%	Hipotecaria	-	-	5.020.239	1.694.571	6.714.810	-	-	-
Chile	Estado	UF	Semestral	4,40%	4,40%	Hipotecaria	-	-	-	-	-	2.980.185	-	2.980.185
Chile	Estado	UF	Mensual	4,40%	4,40%	Hipotecaria	-	-	-	2.989.417	2.989.417	-	-	-
Chile	Chile	\$	Mensual	0,18%	0,18%	Sin Garantía	-	39.155.160	-	-	39.155.160	-	-	-
Chile	Chile	\$	Mensual	0,18%	0,18%	Con garantía	-	8.527.212	-	-	8.527.212	-	-	-
Chile	Chile	UF	Sujeta a libe	3,95%	3,95%	Hipotecaria	-	-	-	655.037	655.037	-	-	-
Chile	Chile	UF	Mensual	4,60%	4,60%	Hipotecaria	-	-	-	190.374	190.374	-	-	-
Chile	Chile	US\$	Sujeta a libe	4,04%	4,04%	Hipotecaria	-	-	-	1.979.324	1.979.324	-	-	-
Chile	Chile	\$	Sujeta a libe	3,15%	3,15%	Hipotecaria	-	561.992	150.966	9.219.072	9.932.030	-	-	-
Chile	Chile	UF	Anual	4,69%	4,69%	Hipotecaria	-	-	-	-	-	748.618	-	748.618
Chile	BBVA	\$	Mensual	0,23%	0,23%	Sin Garantía	-	11.617.895	-	-	11.617.895	-	-	-
Chile	BBVA	\$	Mensual	0,23%	0,23%	Con garantía	-	4.515.736	-	-	4.515.736	-	-	-
Chile	BBVA	\$	Sujeta a libe	3,58%	3,58%	Hipotecaria	-	581.666	-	9.057.876	9.639.542	-	-	-
Chile	Bice	\$	Mensual	0,20%	0,20%	Sin Garantía	-	15.815.752	-	-	15.815.752	-	-	-
Chile	Bice	\$	Mensual	0,20%	0,20%	Con garantía	-	5.304.820	-	-	5.304.820	-	-	-
Chile	Bice	UF	Sujeta a libe	3,80%	3,80%	Hipotecaria	-	-	-	1.662.108	1.662.108	-	-	-
Chile	Bice	\$	Sujeta a libe	3,24%	3,24%	Hipotecaria	-	-	-	1.003.870	1.003.870	-	-	-
Chile	Corp Banca	\$	Mensual	0,24%	0,24%	Sin Garantía	-	10.488.490	-	-	10.488.490	-	-	-
Chile	Corp Banca	UF	Mensual	3,90%	3,90%	Hipotecaria	-	-	-	2.292.472	2.292.472	-	-	-
Chile	Corp Banca	UF	Sujeta a libe	2,10%	2,10%	Hipotecaria	-	294.200	-	-	294.200	-	-	-
Chile	Corp Banca	\$	Anual	3,11%	3,11%	Prenda	-	-	-	12.069.652	12.069.652	-	-	-
Chile	Corp Banca	UF	Anual	3,90%	3,90%	Hipotecaria	-	-	-	-	-	5.654.578	-	5.654.578
Chile	Internacional	UF	Mensual	0,14%	0,14%	Sin Garantía	-	-	-	2.503.694	2.503.694	-	-	-
Chile	Santander	\$	Mensual	0,20%	0,20%	Sin Garantía	-	25.994.390	-	-	25.994.390	-	-	-
Chile	Santander	\$	Mensual	0,20%	0,20%	Con garantía	-	2.481.138	-	-	2.481.138	-	-	-
Chile	Santander	\$	Mensual	2,36%	2,36%	Hipotecaria	-	8.536.011	-	-	8.536.011	-	-	-
Chile	BCI	\$	Mensual	0,22%	0,22%	Con garantía	-	11.261.018	1.000.222	-	12.261.240	-	-	-
Chile	BCI	UF	Anual	6,60%	6,60%	Prenda	-	-	-	686.355	686.355	-	-	-
Chile	BCI	\$	Sujeta a libe	3,20%	3,20%	Hipotecaria	-	-	6.366.875	-	6.366.875	-	-	-
Total prestamos bancarios							27.890.508	181.422.056	12.538.302	47.098.713	268.949.579	9.383.381	-	9.383.381
Chile	Chile Leasing	UF	Mensual	4,7%	4,7%	Leasing	-	43.771	87.445	367.265	498.481	860.184	518.847	1.379.031
Chile	BCI Leasing	UF	Mensual	3,6%	3,6%	Leasing	-	2.753	5.447	23.167	31.367	6.968	-	6.968
Chile	BBVA Leasing	UF	Mensual	3,2%	3,2%	Leasing	-	3.432	6.864	30.990	41.286	31.469	-	31.469
Chile	Estado Leasing	UF	Mensual	3,2%	3,2%	Leasing	-	2.985	5.970	27.150	36.105	15.365	-	15.365
Total Obligacione por leasing							-	52.941	105.726	448.572	607.239	913.986	518.847	1.432.833
Total							27.890.508	181.474.997	12.644.028	47.547.285	269.556.818	10.297.367	518.847	10.816.214

19.3. Obligaciones por arrendamiento financiero.

Reconciliación de los pagos mínimos del arrendamiento financiero, arrendatario	Bruto M\$	Interés M\$	Valor Presente M\$
Más de cinco años	273.013	(28.118)	244.895
Total	273.013	(28.118)	244.895

Estas obligaciones se encuentran registradas bajo el rubro Préstamos que devengan intereses, corriente y no corriente.

20. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

El detalle de este rubro al 31 de Diciembre de 2009, es el siguiente:

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	Total			
	Corrientes		No corrientes	
	31.12.2009 M\$	01.01.2009 M\$	31.12.2009 M\$	01.01.2009 M\$
Proveedores	13.666.052	14.222.773	143.971	-
Documentos girados y no cobrados	17.173	74.233	-	-
Mercaderías recibidas y no facturada	-	5.483.741	-	1.258.267
Reconoc. cierre de proyectos	6.228.027	5.050.830	-	-
Anticipo clientes Inmobiliario	9.780.210	1.591.370	537.021	102.934
Documentos por pagar	11.495.258	6.299.338	-	-
Otras cuentas por pagar	3.356.174	3.682.475	-	4.520.847
Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	44.542.894	36.404.760	680.992	5.882.048

21. PROVISIONES

21.1. Provisiones

El detalle de este rubro al 31 de Diciembre de 2009, es el siguiente:

Clase de provisiones	Corrientes		No corrientes	
	31.12.2009 M\$	01.01.2009 M\$	31.12.2009 M\$	01.01.2009 M\$
Provisión vacaciones	621.021	732.314	-	-
Participación en utilidades y bonos	-	267.800	-	-
Provisión garantía pos-venta	1.561.363	1.306.523	-	-
Provisión gratificaciones	136.546	87.493	-	-
Provisión VPP negativo	-	-	2.101.883	2.130.261
Otras provisiones	-	394.981	-	-
Total	2.318.930	2.789.111	2.101.883	2.130.261

21.2. Movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes.

Clase de provisiones	Garantía post venta	Provisión Vacaciones	Gratificaciones	Participación en Utilidades	Otras Provisiones	Total
Saldo inicial	1.306.523	732.314	87.493	267.800	394.981	2.789.111
Movimientos en provisiones						-
Incremento (decremento) en provisiones existentes	254.840	(111.293)	49.053	(267.800)	(394.981)	(470.181)
Cambios en provisiones, total	254.840	(111.293)	49.053	(267.800)	(394.981)	(470.181)
Total provisiones corrientes, saldo final	1.561.363	621.021	136.546	-	-	2.318.930

Clase de provisiones	Provisión Deficit Filiales	Total
Saldo inicial	2.130.261	2.130.261
Movimientos en provisiones		-
Incremento (decremento) en provisiones existentes	(28.378)	(28.378)
Cambios en provisiones, total	(28.378)	(28.378)
Total provisiones no corrientes, saldo final	2.101.883	2.101.883

22. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS POST EMPLEO.

El grupo de Empresas Socovesa no tiene obligaciones por este concepto.

23. INGRESOS DIFERIDOS.

El detalle de este rubro al 31 de Diciembre de 2009, es el siguiente:

	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$
Edificio Mirador La Reina	-	118.758
Apertura Mall Los Domimnicos	-	427.907
Edificio Las hualtatas	-	27.891
Reposición Hospital Santa Cruz	261.262	1.569.315
Hospital de Cañete	3.472.428	-
Cesfam San Felipe	451.467	-
Centro Turistico Natales	26.943	-
Centro Laurato	20.177	-
Codelco Chile División Codelco Norte - Casas Calama Rol B	2.808	2.877
Colector interceptor La Alameda	-	6.397
Implementación complejo Hospital Lota Coronel	-	834.832
Barrio jardon patagonia I	-	130.115
Barrio jardon patagonia II Y III	-	276.528
Hacienda urbana Larapinta	-	4.216
Prolesur S.A.	-	7.731
Edificio Concepto y estilo	-	2.198
Edificio Angel Cruchaga	-	263.812
Edificio ENAP	-	26.535
Feedlott Mollendo	-	7.579
Total	4.235.085	3.706.691

24. PATRIMONIO NETO.

24.1. Capital suscrito y pagado.

Al 31 de Diciembre de 2009, el capital social asciende a M\$ 127.688.597.-

24.2. Número de acciones suscritas y pagadas.

Al 31 de Diciembre de 2009 el capital de la Sociedad está representado por 1.223.935.691 acciones sin valor nominal.

24.3. Dividendos.

El 31 de Diciembre de 2009 se pagaron M\$2.447.871.-

24.4. Otras reservas.

El movimiento de otras reservas se detalla a continuación:

	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$
Sobreprecio ventas de acciones propias	49.597.096	49.597.096
Reconocimiento VPP Inversiones	2.655.748	2.655.748
Ajuste de Diferencia Inversiones	(803.024)	(186.002)
Otras Reservas	3.389.491	383.515
Total	54.839.311	52.450.357

25. INGRESOS

25.1. Ingresos ordinarios.

El siguiente es el detalle de los ingresos ordinarios para el ejercicio terminados al 31 de Diciembre de 2009:

	31.12.2009
	M\$
Ingresos Ordinarios	
Venta de viviendas	179.500.220
Otras ventas	6.398.728
Otras venta de servicios	5.303.627
Venta de servicios	1.095.101
Ventas inmobiliarias	1.291.241
Venta de terrenos	609.055
Otras prestaciones	682.186
Ventas constructoras	25.708.654
Venta contratos suma alzada (externas)	25.708.654
Total ingresos ordinarios	<u>212.898.843</u>

25.2. Otros ingresos de operación

El siguiente es el detalle de otros ingresos de operación para el período terminado al 31 de Diciembre de 2009:

Intereses activos financieros	125.829
Asesorías y Servicios prestados	901.495
Ingresos menor costos operacional de venta	581.300
Arriendo de Activos	375.053
Reverso exceso provision de vacaciones	74.313
Reverso exceso provision deudores incobrable:	14.626
Otros ingresos	325.998
utilidad en venta de Activos	130.166
Total Otros ingresos de operación	<u>2.528.780</u>

26. COMPOSICIÓN DE RESULTADO RELEVANTES

26.1. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El siguiente es el detalle de los gastos de administración para el ejercicio al 31 de Diciembre de 2009:

	31.12.2009
	M\$
Gastos de administración	
Remuneraciones de administración	(10.340.658)
Honorarios de administración	(1.822.659)
Gastos generales	(4.372.879)
Gastos de mantención oficina central	(430.319)
Gastos de mantención stock	(1.172.714)
Gastos de comercialización	(1.127.971)
Depreciaciones	(926.568)
Donaciones	(13.270)
Otros	(925.787)
Total	<u>(21.132.825)</u>

26.2. GASTOS POR DEPRECIACION Y COSTOS

El Siguiete es el detalle de los gastos por depreciación para el ejercicio al 31 de Diciembre de 2009:

	31.12.2009
	M\$
Gastos por depreciacion	
En gastos de administración	(926.568)
En costo de explotación	(825.388)
Total	<u>(1.751.956)</u>

26.3. OTROS GASTOS VARIOS DE OPERACION

El siguiente es el detalle de los otros gastos varios de operación para el ejercicio al 31 de Diciembre de 2009:

	31.12.2009
	M\$
Otros gastos varios de operación	
Pérdida en venta de activo fijo	(48.387)
Pérdida de activos incobrables	(111.751)
Multas e intereses	(26.700)
Amortización intangibles	(454.178)
Amortización menor valor de inversiones	(3.912)
Amortización valor justo	(144.197)
Castigos de activos fijos	(32.784)
Otros gastos fuera de explotación	(226.826)
Total	<u>(1.048.735)</u>

26.4. COSTOS FINANCIEROS

El siguiente es el detalle de los otros gastos varios de operación para el ejercicio al 31 de Diciembre de 2009:

Costos financieros	31.12.2009
	M\$
Intereses ganados a empresas relacionadas	3.140.246
Intereses pagados a empresas relacionadas	(2.904.514)
Intereses por leasing	(102.995)
Intereses creditos bancarios	(9.376.069)
Otros gastos bancarios	(294.471)
Total	<u>(9.537.803)</u>

26.5. RESULTADOS POR UNIDADES DE REAJUSTES

El siguiente es el detalle de los otros gastos varios de operación para el período 31 de Diciembre de 2009:

Resultados por unidades de reajuste	31.12.2009
	M\$
Reajustes ganados por empresas relacionadas	1.805.633
Reajustes de impuestos	62.966
Reajustes otros activos	(443.653)
Reajustes pagados por empresas relacionadas	(1.733.484)
Reajuste de prestamos bacarios	1.901.749
Reajustes de otros pasivos	1.254.865
Total	<u>2.848.076</u>

26.5 DIFERENCIAS DE CAMBIO

El siguiente es el detalle de los otros gastos varios de operación para el período 31 de Diciembre de 2009:

Diferencias de cambio	M\$
Prestamos bancarios	239.848
Otros activos	264
Otros pasivos	(221.833)
Total	<u>18.279</u>

27. PAGOS ANTICIPADOS CORRIENTES

El detalle de los pagos anticipados corrientes son los siguientes:

Pagos Anticipados corrientes	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$
	Corrientes	Corrientes
	M\$	
Comisiones de ventas	1.926.013	790.802
Pagos por amortizar	425.665	114.848
Publicidad anticipada	97.449	-
Seguros pagados por anticipado	152.481	143.067
Gastos operacionales de clientes	52.357	-
Total	2.653.965	1.048.717

28. OTROS PASIVOS

a. El detalle de otros pasivos corrientes es el siguiente:

	Total	
	Corrientes	
	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$
Dividendos por Pagar	473.324	2.415.196
Recompra Equipamiento Municipal	122.339	-
Devolución de clientes	71.842	5.755
Arriendos de clientes	35.134	11.452
Otros garantía duomo	15.500	15.500
Otros	3.752	162.549
Total	721.891	2.610.452

b. El detalle de otros pasivos No Corrientes es el siguiente:

	Total	
	No Corrientes	
	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$
Utilidades No realizadas	108.016	304.736
Otros	-	1.928
Total	108.016	306.664

29. POLITICAS CONTABLES SOBRE CONTRATOS DE CONSTRUCCION

Informaciones a Revelar sobre Contratos de Construcción	Total
Detalle	M\$
Ingresos Ordinarios de Contrato de Construcción Reconocido durante el Periodo	25.708.654

30. COMPOSICION Y MOVIMIENTOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION

Las propiedades de inversión que posee el Grupo de Empresas Socovesa, corresponden principalmente a los terrenos y urbanizaciones que a estimación de la gerencia no se construirán en el periodo de 2 años y se espera obtener rentas, plusvalía o ambas, a continuación se presentan el movimiento.

Composición y movimientos de las propiedades de inversión	TOTAL
Propiedades de Inversión, Modelo del Valor Razonable	31.12.2009
	M\$
Saldo Inicial	98.484.433
Adiciones, propiedades de inversión, modelo del valor razonable	8.043.870
Desembolsos posterior capitalizado, propiedades de inversión, modelo del valor razonable	-
Transferencias (desde) inventarios, propiedades de inversión, modelo razonable	235.311
Retiros, propiedades de inversión, modelo del valor razonable	(2.118.639)
Otro incremento (decremento), propiedades de inversión, modelo del valor razonable	(322.722)
Cambios en propiedades de inversión, modelo del valor razonable, total	5.837.820
Propiedades de inversión, modelo del valor razonable, Saldo Final	104.322.253

Composición y movimientos de las propiedades de inversión		
Propiedades de Inversión, Modelo del Valor Razonable	31.12.2009	01.01.2009
	M\$	M\$
Terrenos	79.124.638	77.625.121
Urbanizaciones	24.615.476	20.859.312
Otros	582.139	-
Propiedades de inversión, modelo del valor razonable, Saldo Final	104.322.253	98.484.433

31. INTERESES MINORITARIOS

	2009	
	Interés minoritario	
	Patrimonio	Resultados
	M\$	M\$
Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A.	2.169.452	188.449
Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A.	1.136.515	1.460
Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.	103.451	(356)
Socovesa Ingenieria y Construcciones S.A.	3.456	(123.686)
Constructora Socovesa Santiago Dos S.A.	5	-
Almagro S.A.	45.724	785.489
Socovesa S.A.	1.987	681
	3.460.590	852.037

32. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

- La Sociedad Matriz ha estructurado la segmentación de sus negocios en regionales que se detallan a continuación, Regional Santiago, Regional Almagro, Regional Temuco, Regional Valdivia, Regional Pilares, Regional ICSA.

	Santiago	Almagro S.A.	Valdivia	Temuco	Viviendas Sociales	Ingenieria y construcciones	Total
Ingresos Ordinarios, Total	44.194.891	79.419.449	38.158.296	24.979.237	3.040.821	23.106.149	212.898.843
Costo de Ventas	(34.394.673)	(57.916.196)	(29.482.351)	(18.941.609)	(2.465.276)	(22.585.896)	(165.786.001)
Margen Bruto	9.800.218	21.503.253	8.675.945	6.037.628	575.545	520.253	47.112.842
Gastos de Administración	(7.217.912)	(6.031.741)	(2.933.949)	(2.591.793)	(367.357)	(1.990.073)	(21.132.825)

33. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS.

33.1. Juicios y acciones legales.

a. Juicios:

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo tiene juicios pendientes en su contra por demandas relacionadas con el giro normal de sus operaciones, ninguna de las cuales se estima que puedan tener un efecto material en los resultados de la Sociedad.

b. Prenda de acciones de Almagro S.A.

El 19 de noviembre de 2007, la Sociedad constituyó prenda por el préstamo del Banco del Estado de Chile por UF 1.458.500. La prenda corresponde a las 183.147.889 acciones que la Sociedad posee por la compra de Almagro S.A.

c. Con motivo del crédito con el BancoEstado suscrito para la adquisición de Almagro S.A. antes indicado, Socovesa S.A. contrajo las siguientes obligaciones:

c.1.- Entregar dentro del los ciento veinte días siguientes al término de cada año calendario, sus estados financieros individuales y consolidados al treinta y uno de diciembre del respectivo año, los que deberán ser certificados por un auditor independiente que se encuentre inscrito en el registro especial de la Superintendencia de Valores y Seguros.

c.2.- Mantener los siguientes indicadores financieros, los que se medirán con los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de cada año:

- Mantener un patrimonio no inferior a 98 mil millones de pesos.
- Mantener una cobertura de gastos financieros no menor a 3.5 veces al cierre del año 2009.
- Mantener una relación de deuda financiera de largo plazo sobre EBITDA no superior a 1.8 veces al cierre del año 2009.

c.3.- No otorgar préstamos a terceros fuera de su giro, ni constituir garantías reales a favor de otros acreedores, salvo que simultáneamente constituya garantías similares bajo las mismas condiciones.

c.4.- Mantener una participación directa en la propiedad de sus filiales Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A., Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A., Inmobiliaria Socovesa Valdivia S.A., no inferior al 51% y el control de su administración.

c.5 El Banco quedará facultado para hacer exigible el total del Crédito de Largo Plazo como si fuese plazo vencido, si la Junta de accionistas de Socovesa S.A. acordare repartir dividendos por un monto superior al 30% de sus utilidades del ejercicio, si el actual grupo controlador no mantuviese una participación directa o indirecta en la propiedad de Socovesa S.A. no inferior al cincuenta y un por ciento y el control de su administración, entre otros.

En relación a la situación de cumplimiento de los covenants financieros pactados con el Banco Estado, se hace presente que hacia fines del ejercicio 2008 la administración de la Sociedad advirtió que podría incurrirse en un incumplimiento parcial de aquéllos, específicamente respecto del covenant referido a la cobertura de gastos financieros. Atendido lo anterior, el 17 de Junio de 2009 el banco emitió carta que autorizó el incumplimiento de dicho indicador el año 2008.

Para el año 2009, el banco emitió carta con fecha 21 de Octubre de 2009 autorizando un posible incumplimiento, fijando para este ejercicio la cobertura de gastos financieros en 0.6 veces y la cobertura de deuda financiera de largo plazo en 10 veces. Dada esta autorización excepcional la Sociedad está cumpliendo con todos los covenants pactados.

d. Socovesa S.A. ha emitido dos comfort letters a favor del Banco de Chile en relación con líneas de crédito otorgadas a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., una por hasta \$3.741.700.000 y la otra por hasta UF223.615. En virtud de dichos documentos, Socovesa S.A. se obligó a:

- 1) Mantener la actual propiedad de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.;
- 2) Mantener una continua asesoría a Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. en todos los aspectos administrativos, financieros, crediticios y técnicos; y
- 3) En el evento que la Sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco de Chile o sus sucesores.

e. Socovesa S.A. ha emitido un comfort letter a favor del Banco Estado en relación con líneas de crédito otorgadas a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., una por hasta UF35.000. En virtud de dichos documentos, Socovesa S.A. se obligó a:

- 1) Mantener la actual propiedad y control de su administración de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A..
- 2) En el evento que la Sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco Estado.

f. Socovesa S.A. ha emitido un comfort letter a favor del Banco Estado en relación con línea de crédito otorgada a su filial Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A., por hasta UF324.100. En virtud de dichos documentos, Socovesa S.A. se obligó a:

- 1) Mantener la actual propiedad y control de su administración de Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A.
- 2) En el evento que la Sociedad Socovesa Ingeniería y Construcciones S.A. no contare con los recursos suficientes, aportar los recursos necesarios para que la empresa se encuentre al día con sus obligaciones en el Banco Estado.

g. Inversión con garantía:

En el ítem "Otros Activos Circulantes" se presentan Depósitos a Plazo con cláusula de endoso con garantía por parte del Banco Corpbanca en caso de disponer de ellos.

33.2. SANCIONES ADMINISTRATIVAS

Durante los periodos informados, La Sociedad ni sus administradores han sido sancionados por la Superintendencia de Valores y Seguros u otras autoridades administrativas.

**34. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS
CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS.**

Tipo Documento	MONTO M\$	Subcontratista
Boletas de Garantía	6.042	ASCENSORES SCHINDLER CHILE S.A.
Boletas de Garantía	51.558	ASFALTOS CHILENOS S.A.
Boletas de Garantía	17.261	CONJUNTOS ESTRUCTURALES
Boletas de Garantía	597.187	CONSTRUCTORA ANDREU LTDA
Boletas de Garantía	11.632	CONSTRUCTORA ERNESTO LARA E HIJO LTDA
Boletas de Garantía	17.500	CONSTRUCTORA DOMO LIMITADA
Boletas de Garantía	104.416	EATHISA CHILE S.A.
Boletas de Garantía	19.841	EBCO .S.A
Boletas de Garantía	28.935	ETERSOL S.A.
Boletas de Garantía	59.954	EXCAVACIONES JOMEX LIMITADA
Boletas de Garantía	17.850	GASMI LIMITADA
Boletas de Garantía	171.440	GLASSTECH S.A.
Boletas de Garantía	175.666	INDUSTRIA TRANSFORMADORA DE MADERAS S.A.I.C
Boletas de Garantía	10.000	INDUSTRIAS DUROMARMOL LTDA
Boletas de Garantía	24.596	INGENIERIA Y SERVICIOS IZARCOM S.A.
Boletas de Garantía	49.638	INLAC S.A.
Boletas de Garantía	106.809	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ALHUNE LTDA
Boletas de Garantía	373.906	JORGE SANHUESA AMESTICA
Boletas de Garantía	10.766	LEONARDO ROSS SEGURIDAD ELECTRICA EIRL
Boletas de Garantía	5.000	MELTEC S.A.
Boletas de Garantía	33.126	MURANO S.A.
Boletas de Garantía	5.491	NEC CHILE S.A.
Boletas de Garantía	10.701	PARQUES HERNAN JOHNSON LTDA
Boletas de Garantía	41.390	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES TASCO LTDA
Boletas de Garantía	9.695	SACOM
Boletas de Garantía	240.532	TECNOLOGIA DE LA MADERA S.A.
Boletas de Garantía	29.171	TEHMCO FABRICA DE PRODUCTOS DE PVC LTDA
Boletas de Garantía	213.834	TRATAMIENTOS DE AGUAS MANANTIAL S.A.
Cheques en Garantía	5.950	AGRICOLA SANTA ANTONIA
Cheques en Garantía	19.397	ALADINO MARTINEZ FREIRE
Cheques en Garantía	1.492	ALBERTO ELIZALDE SANCHEZ
Cheques en Garantía	4.202	ALFONSO ELIAS JAMIS E HIJOS S.A.
Cheques en Garantía	2.023	AQUASOL
Cheques en Garantía	4.760	ATAM LTDA
Cheques en Garantía	13.334	ARNOL GASCON ACUNA
Cheques en Garantía	190	ASFALTOS CHILENOS S.A.
Cheques en Garantía	5.722	AUTOMATICA Y REGULACION
Cheques en Garantía	4.630	BROTHMEN LTDA
Cheques en Garantía	4.760	CAEME LTDA
Cheques en Garantía	2.720	CARLOS GANGAS CERDA
Cheques en Garantía	4.700	CESAR ANTONIO MARTINEZ FREIRE
Cheques en Garantía	10.000	CLIMATERMIC LTDA
Cheques en Garantía	74.193	COMERC.DE PERFILES Y ESTRUCTRAS LTDA
Cheques en Garantía	708	COMINTECC LTDA
Cheques en Garantía	5.950	COMUNICACIONES POE LTDA
Cheques en Garantía	22.399	CONSTRA CAEME LTDA
Cheques en Garantía	3.641	CONSTRUCTORA ERNESTO LARA E HIJO LTDA
Cheques en Garantía	2.897	CONSTRUCTORA RALL
Cheques en Garantía	32.056	COPERMETAL LTDA.

Tipo Documento	MONTO M\$	Subcontratista
Cheques en Garantía	3.500	D.M.W. PRESTACION DE SERVICIOS RR.HH
Cheques en Garantía	11.747	DUROMARMOL S.A.
Cheques en Garantía	5.000	ELEC.Y ELECT.RIOCAR LTDA
Cheques en Garantía	1.130	ENRIQUE ARMANO BOCAZ PIZARRO
Cheques en Garantía	4.202	ESTRUCTURAS METALICAS GASMI LTDA
Cheques en Garantía	9.977	ETERBANE VERDUGO S.A.
Cheques en Garantía	579	ETERSOL S.A.
Cheques en Garantía	2.534	FABRICA DE VENTANAS ALUMIGLASS LTDA
Cheques en Garantía	5.000	FLORENCIO BRAVO BLACHET
Cheques en Garantía	931	GAS INGENIERIA LTDA
Cheques en Garantía	8.238	GASMI LIMITADA
Cheques en Garantía	9.202	HECTOR F. GUAJARDO G.
Cheques en Garantía	2.975	HERNAN MEZA ZUÑIGA
Cheques en Garantía	4.760	HORMIMET LTDA
Cheques en Garantía	5.389	IBA CONSTRUCCIONES
Cheques en Garantía	7.787	IKONO LTDA
Cheques en Garantía	16.328	IMPROTERM S.A.
Cheques en Garantía	3.339	INDUSTRIA TRANSFORMADORA DE MADERAS S.A.I.C
Cheques en Garantía	5.000	INSAMACheques en Garantía LTDA.
Cheques en Garantía	5.000	INSTELECSA
Cheques en Garantía	4.789	INTERMA S.A.
Cheques en Garantía	5.000	IRARRAZABAL Y SANTANDER LTDA.
Cheques en Garantía	4.760	IRRI CHILE S.A.
Cheques en Garantía	20.000	JAIME YAÑEZ PLICACION DE ESPECIALIDADES Y CONSTRUCCION E.I.R.L.
Cheques en Garantía	5.712	JAIME YAÑEZ BASCUÑAN
Cheques en Garantía	7.735	JARDIN FICUS LIMITADA
Cheques en Garantía	19.461	JORGE N.DEL RIO DEL RIO
Cheques en Garantía	25.000	JOSE AGUSTIN DIAZ SALAZAR
Cheques en Garantía	4.202	JOSE DIAZ SALAZAR
Cheques en Garantía	5.000	JOSE MIGUEL BUSTOS ACEVEDO
Cheques en Garantía	1.190	JUAN CARLOS MATTUS VERA
Cheques en Garantía	1.500	JUAN CARLOS VILLAGRA TOLEDO
Cheques en Garantía	2.000	JUAN PABLO GASCON
Cheques en Garantía	12.480	JUAN VILLARROEL GUTIERREZ
Cheques en Garantía	8.838	JULIO VILLARROEL M Y/O EVELIN FUCHS L.
Cheques en Garantía	4.956	KENDALL LEIGH PETIT
Cheques en Garantía	14.320	LUIS GACITUA
Cheques en Garantía	2.380	LUIS HUMBERO GACITUA SOTO
Cheques en Garantía	17.316	LUIS UBEDA COFRE
Cheques en Garantía	16.005	LUIS UBEDA E HIJOS LTDA
Cheques en Garantía	5.000	L Y B MECANICA E INSTALACIONES LTDA
Cheques en Garantía	5.000	LARRAGUIBEL Y MELO LTDA
Cheques en Garantía	4.189	M Y C MONTAJES Y CONSTRUCCIONES DE INGENIERIA LTDA
Cheques en Garantía	5.156	MANUFACTURAS ALPAD LTDA
Cheques en Garantía	5.634	MARCELINO Cheques en GarantíaAVEZ
Cheques en Garantía	4.800	MARIELA GACITUA C. Y/O MAURICIO VILLOTA A.
Cheques en Garantía	300	MARIO MADONADO OSORIO
Cheques en Garantía	5.000	MARMOLES TECNICOS S.A.
Cheques en Garantía	10.000	MURANO S.A.

Tipo Documento	MONTO M\$	Subcontratista
Cheques en Garantía	5.000	PAPIALUM
Cheques en Garantía	15.789	PATRICIO H.ROJAS LOPEZ
Cheques en Garantía	4.760	PEDRO GONZALEZ QUINTANA
Cheques en Garantía	4.202	PINTURAS PENTACOLOR EIRL
Cheques en Garantía	14.367	RECO LIMITADA
Cheques en Garantía	2.897	RUBEN LARA
Cheques en Garantía	23.183	SACOM
Cheques en Garantía	9.925	SERCOS LTDA
Cheques en Garantía	3.000	SERGIO ACEVEDO Y CIA. LTDA
Cheques en Garantía	1.500	SERVICIOS GENERALES DE PISCINA S.A.
Cheques en Garantía	5.950	SOC DE SERVICIOS ELECTRONICOS
Cheques en Garantía	10.000	SOC. F. GONZALEZ Y CIA FENESTRALUN
Cheques en Garantía	2.298	SOCIEDAD AFIMET S.A.
Cheques en Garantía	9.128	SOCIEDAD COMERCIAL VILLANUEVA Y COMPAÑÍA LTDA
Cheques en Garantía	3.604	SOC.DE PROFESIONALES NAWEL LTDA
Cheques en Garantía	2.500	SORTERQUIM LTDA
Cheques en Garantía	2.511	TEODORO ALVAREZ TABILO
Cheques en Garantía	2.534	VENTANAS ALUMIGLASS LTDA
Cheques en Garantía	469	XAVIERA GONZALEZ IBAR

35. MEDIO AMBIENTE

Los principales desembolsos en proyectos para mejorar el medio ambiente efectuados por la Sociedad y su filial al 31 de diciembre de 2009 se detalla a continuación:

	31.12.2009 M\$	01.01.2009 M\$
Plantas Elevadores de Aguas Servidas	103.471	82.401
Plantas de Tratamientos de Aguas Servidas	2.059.688	1.992.694
Emisario Descarga Aguas Servidas	93.295	93.295
Totales	2.256.454	2.168.390

Estos montos se clasifican dentro del rubro Propiedades, Plantas y Equipos.

36. COSTOS POR PRESTAMOS

Política de préstamos que devengan intereses:

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos que cumplan las condiciones para su calificación, son capitalizados, formado parte del costo de dichos activos.

Política de capitalización de costos por intereses:

Se capitalizan aquellos intereses pagados o devengados provenientes de deudas que financian exclusivamente activos calificados, según lo estipulado en NIC 23.

Costos por Intereses Capitalizados, Préstamos que Devengan Intereses

Detalle	M\$
Importe de los Costos por Intereses Capitalizados	4.183.575
Tasa de Capitalización de Costos por Intereses Capitalizados	6,29%

37. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

37.1. Políticas de Gestión de Riesgos

La estrategia de Gestión del Riesgo está orientada a resguardar los principios de estabilidad y sustentabilidad del grupo, eliminando o mitigando las variables de incertidumbre que la afectan o puedan afectar.

Gestionar integralmente los riesgos supone identificar, medir, analizar y controlar los distintos riesgos incurridos por las distintas regionales del grupo, así como estimar el impacto en la posición consolidada de la misma, su seguimiento y control en el tiempo. En este proceso intervienen tanto la alta gerencia de Grupo de Empresas Socovesa como las áreas tomadoras de riesgo.

Los límites de riesgo tolerables, las métricas para la medición del riesgo, la periodicidad de los análisis de riesgo son políticas normadas por el Directorio de Grupo de Empresas Socovesa.

La función de control de riesgo es realizada por un Comité de Administración con el apoyo de las Gerencias de Gestión de Riesgo, la Gerencia de planificación y desarrollo y de la División Finanzas y Administración.

37.2. Factores de Riesgo

Son los riesgos de carácter estratégico debido a factores externos e internos de la Sociedad tales como el ciclo económico, competencia, demanda de financiamiento hipotecario del sector público, requerimiento de capital y financiamiento, regulación en materia de desarrollo

inmobiliarios y construcción, y disponibilidad de terrenos, tipo de cambio y precios de commodities. También dentro de esta categoría están los riesgos provenientes de la gestión de proyectos, fallas en equipos y mantención.

Los principales factores de riesgo que enfrenta la Sociedad son:

Ciclo Económico

La venta de viviendas orientadas a los segmentos medios y altos depende en gran medida de las fluctuaciones de las tasas de interés de largo plazo y de las expectativas económicas del consumidor acerca de sus ingresos futuros y su capacidad de cumplir con pagos de créditos hipotecarios. Incrementos en las tasas de interés y el resultante aumento en el costo de crédito, junto con el empeoramiento de las expectativas económicas, podrían eventualmente afectar la demanda por viviendas mayoritariamente en los segmentos socioeconómicos medios y altos. La Compañía ha buscado diversificar su negocio en términos de mercados geográficos y productos a distintos segmentos socioeconómicos como forma de administrar este riesgo.

Por su parte, el negocio de Ingeniería y Construcción depende de las inversiones privadas y públicas. Las primeras están ligadas en forma importante al ciclo económico, ya que dependen de las expectativas del sector privado, sin embargo la inversión pública es en muchos casos contra cíclica, ya que el Gobierno la utiliza como mecanismo reactivador dado el importante uso de recursos humanos que requiere este negocio.

Competencia

Las industrias inmobiliaria y de ingeniería y construcción en Chile están altamente fragmentadas existiendo un gran número de empresas dedicadas al desarrollo y construcción de viviendas y realizando contratos de construcción. Esto podría generar situaciones en que compañías de menor solvencia financiera, ante un escenario de menor actividad, resuelvan disminuir sus precios afectando la rentabilidad del sector.

Dependencia del Financiamiento Hipotecario del Sector Público

Si bien en el sector privado la decisión de compra de vivienda es influenciada por las tasas de interés, en el segmento de vivienda social es el financiamiento otorgado por el sector público el que incide en la demanda por viviendas. Las ventas de la Compañía en el segmento de viviendas sociales dependen del financiamiento hipotecario y de la política de subsidios proveniente de organismos gubernamentales, principalmente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cambios en la política de construcción de viviendas sociales y la entrega de subsidios habitacionales por parte del Estado podrían afectar los resultados de la Compañía.

Requerimientos de Capital y Financiamiento

La naturaleza del negocio del Grupo de Empresas Socovesa requiere fuertes inversiones de capital para solventar la compra de terrenos y el desarrollo y construcción de viviendas. Socovesa S.A. depende de recursos propios y de la obtención de recursos de parte de terceros

para financiar sus proyectos. El monto y el momento de realización de dichas inversiones dependen de las condiciones de mercado. Es posible que los niveles y las condiciones de financiamiento no sean satisfactorios para el desarrollo rentable de proyectos.

Regulación en Materia de Desarrollo Inmobiliario y Construcción

Las actividades de Empresas Socovesa están sujetas a una estricta regulación, y dependen del otorgamiento de permisos y licencias de construcción, uso de suelos y regulaciones ambientales. La industria está sujeta a modificaciones a la actual regulación en cuanto a obtención de permisos, planos reguladores, leyes tributarias, exigencias ambientales e inversión obligatoria. Cambios de este tipo pueden afectar la factibilidad y rentabilidad de los proyectos de la Sociedad.

Disponibilidad de Terrenos

Empresas Socovesa mantiene existencias de terrenos que estima son suficientes para cubrir sus necesidades de desarrollo para los próximos 3 a 5 años aproximadamente. Si bien la Compañía considera que sus políticas y procedimientos de compra de terrenos son efectivos, no se puede asegurar que podrá adquirir terrenos adecuados a precios rentables en el futuro.

Tipo de cambio y precio de commodities

La Sociedad no está afectada a un riesgo por efecto de la variación en el tipo de cambio puesto que la mayor parte de las transacciones son en pesos y unidades de fomento (UF). No obstante, el efecto que cambios relevantes en el nivel del tipo de cambio real o en el precio de los commodities tengan en los equilibrios macroeconómicos, hace necesario monitorear permanentemente éstas y otras variables que pudiesen afectar el ciclo económico.

37.3. Medición del Riesgo

La Sociedad realiza periódicamente análisis y mediciones de su exposición a las distintas variables de riesgo, de acuerdo a lo presentado en párrafos anteriores.

Para efectos de medir su exposición del Grupo de Empresas Socovesa emplea metodologías ampliamente utilizadas en el mercado para realizar análisis de sensibilidad sobre cada variable de riesgo, de manera que la administración pueda manejar la exposición de la Sociedad a las distintas variables y su impacto económico.

37.4. Riesgo Financiero

Son aquellos riesgos ligados a la imposibilidad de realizar transacciones o al incumplimiento de obligaciones procedentes de las actividades por falta de fondos, como también las variaciones de tasas de interés, tipos de cambios, quiebra de contrapartida u otras variables financieras de mercado que puedan afectar patrimonialmente al Grupo de Empresas Socovesa.

- Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio viene dado principalmente por los pagos que se deben realizar en monedas distintas al peso por obligaciones obtenidas en la construcción de viviendas, y por la deuda contratada en moneda distinta a la moneda funcional de la sociedad.

- Riesgo de liquidez

Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos de inversiones y gastos del negocio, vencimientos de deuda, etc.

Los fondos necesarios para hacer frente a éstas salidas de flujo de efectivo se obtienen de los propios recursos generados por la actividad ordinaria del Grupo de Empresas Socovesa y por la contratación de líneas de crédito que aseguren fondos suficientes para soportar las necesidades previstas por un periodo

- Riesgo de tasa de interés

Se refiere a las variaciones de las tasas de interés que afectan el valor de los flujos futuros referenciados a tasa de interés variable, y a las variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos referenciados a tasa de interés fija que son contabilizados a valor razonable.

El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de deuda, disminuir los impactos en el costo motivados por fluctuaciones de tasas de interés y de esta forma poder reducir la volatilidad en nuestra cuenta de resultados.

Para cumplir con los objetivos y de acuerdo a las estimaciones del Grupo de Empresas Socovesa se realizan operaciones para contratar derivados de cobertura con la finalidad de mitigar estos riesgos.

- Riesgo de crédito

La empresa se ve expuesta a este riesgo derivado de la posibilidad de que una contraparte falle en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y produzca una pérdida económica o financiera.

Históricamente todas las contrapartes con las que el Grupo de Empresas Socovesa ha mantenido compromisos se hacen frente a los pagos correspondientes de manera correcta.

38. HECHOS POSTERIORES

Dado los acontecimientos producidos el 27 de Febrero de 2010, El Grupo de Empresas Socovesa en general no se ha visto afectada por estos hechos. No obstante en proyectos específicos, particularmente en 2 proyectos ejecutados en la zona sur del país se presentaron algunos problemas de abastecimiento de servicios básicos y falta de personal, lo que obligo a suspender las actividades de construcción, las cuales se han retomado paulatinamente en el transcurso de los días posteriores al terremoto.

Nuestras instalaciones, plantas, bienes y activos físicos no han sufrido deterioros de importancia. Sin perjuicio de lo anterior, estimamos que los daños puntuales producidos en ellos no afectara el normal desarrollo de nuestras operaciones.

Cada proyecto y obra en ejecución por parte de la sociedad y filiales cuenta con seguros comprometidos, en montos de cobertura que varían según el valor de las construcciones en ejecución. Los daños producidos están siendo evaluados por personal de nuestra empresa, habiéndose efectuado las notificaciones pertinentes a todas las compañías de seguro involucradas. Empresas Socovesa S.A. ha comprometido públicamente su apoyo a sus trabajadores y clientes potencialmente afectados por el terremoto, a través de sus departamentos de recursos humanos y post-venta, respectivamente. A esta fecha se han detectado algunas situaciones puntuales en proceso de resolución, las que en todo caso, a juicio de la administración, no debieran producir impactos relevantes en los resultados de la sociedad.

Entre el 1 de enero y el 26 de Abril de 2010, fecha de emisión de estos estados financieros, no existen otros hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.